



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ**  
**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# **PŘÍPRAVA VELKOPLOŠNÉ INVESTICE PRO SPORT A REKREACI**

THE PREPARATION OF LARGE INVESTMENT FOR SPORT AND RECREATION

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**Bc. VÁCLAV HANKE**

**VEDOUcí PRÁCE**  
SUPERVISOR

**doc. Ing. BOHUMIL PUCHÝŘ, CSc.**

BRNO 2013



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

<b>Studijní program</b>	N3607 Stavební inženýrství
<b>Typ studijního programu</b>	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
<b>Studijní obor</b>	3607T038 Management stavebnictví
<b>Pracoviště</b>	Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

<b>Diplomant</b>	Bc. VÁCLAV HANKE
<b>Název</b>	Příprava velkoplošné investice pro sport a rekreaci
<b>Vedoucí diplomové práce</b>	doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
<b>Datum zadání diplomové práce</b>	31. 3. 2012
<b>Datum odevzdání diplomové práce</b>	11. 1. 2012
V Brně dne 31. 3. 2012	

.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **Abstrakt**

Cílem diplomové práce je zpracování studie proveditelnosti areálu golfového hřiště ve městě Mikulov. Vypracovaná studie bude použita jako podklad pro případné jednání s potencionálním investorem. Součástí práce je sestavení rozpočtu a stanovení celkové ceny realizace projektu.

## **Klíčová slova**

Investice, sportovní hřiště, golf, cena, studie proveditelnosti, analýza nákladů a užitků

## **Abstract**

The aim of this thesis is to prepare a study on feasibility of the area of a golf course in Mikulov. The study will be used as a material for potential negotiations with a possible investor. Drawing up a budget and quotation a total price of the project implementation are also the parts of the study.

## **Keywords**

Investment, sports ground, golf, price, feasibility study, analysis of costs and benefits

### **Bibliografická citace VŠKP**

HANKE, Václav. *Příprava velkoplošné investice pro sport a rekreaci*. Brno, 2013. 98 s., 5 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc..

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 10.1.2013

.....  
podpis autora

Václav Hanke

## **Poděkování**

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu mé diplomové práce panu doc. Ing. Bohumilu Puchýřovi, CSc. za jeho profesionální přístup při řešení problémů, spojených se psaním této diplomové práce, za jeho cenné rady a připomínky a rovněž za přátelský přístup.

Dále bych chtěl poděkovat rodičům, přítelkyni a kamarádům za podporu, kterou mi věnovali při mém studiu.

# OBSAH

1	Úvod.....	11
2	Teoretická část .....	12
2.1	<i>Sport a ekonomie v Evropě</i> .....	12
2.1.1	„Profesionální sport“, resp. pasivní konzum sportu jako zábava .....	13
2.1.2	Sportovní ekonomika .....	14
2.1.3	Sport a cestovní ruch.....	14
2.1.4	Sport a zdraví .....	15
2.1.5	Sport a stáří .....	15
2.2	<i>Golf: sport třetího tisíciletí</i> .....	16
2.2.1	Historie golfu .....	16
2.2.2	Golf v České republice .....	17
2.2.3	Golfové hřiště .....	18
2.3	<i>Zemědělský půdní fond</i> .....	19
2.3.1	Charakteristika .....	19
2.3.2	Změny kultur zemědělské a nezemědělské půdy.....	19
2.3.3	Hospodaření na zemědělském půdním fondu .....	20
2.3.4	Zásady ochrany zemědělského půdního fondu .....	20
2.3.5	Ochrana zemědělského půdního fondu .....	21
2.3.6	Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu .....	22
2.3.7	Odvozy za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu .....	24
2.3.8	Orgány ochrany zemědělského půdního fondu .....	26
2.3.9	Pokuty .....	27
2.4	<i>Studie proveditelnosti</i> .....	28
2.4.1	Rozsah studie proveditelnosti .....	30
2.4.2	Přehled výsledků podle jednotlivých kapitol.....	30
2.4.3	Současný stav a chronologický vývoj projektu .....	30
2.4.4	Analýza trhu a marketingová koncepce.....	32
2.4.5	Dodávky materiálů pro zajištění provozu .....	32
2.4.6	Umístění stavby a její dopady na životní prostředí.....	33

2.4.7	Technické řešení projektu.....	34
2.4.8	Organizační a režijní náklady výstavby a provozu.....	36
2.4.9	Lidské zdroje.....	37
2.4.10	Harmonogram realizace projektu.....	38
2.4.11	Finanční analýza předkladatele.....	39
2.4.12	Finanční a ekonomická analýza projektu.....	39
2.4.13	Analýza rizik.....	40
2.4.14	Závěry a doporučení .....	40
2.4.15	Přílohy.....	40
2.5	<i>CBA analýza</i> .....	41
2.5.1	Analýza nákladů a přínosů.....	41
2.5.2	Smysl a podstata metody CBA .....	42
2.5.3	Vymezení základních pojmů .....	43
2.5.4	Základní postup při zpracování.....	43
2.5.5	Určení podstaty projektu.....	44
2.5.6	Vymezení všech zainteresovaných subjektů a jejich členění .....	46
2.5.7	Diskontní sazba.....	46
2.5.8	Současná hodnota (PV).....	47
2.5.9	Čistá současná hodnota (NPV) .....	48
2.5.10	Vnitřní výnosové procento IRR.....	50
2.5.11	Doba návratnosti .....	50
2.5.12	Index rentability .....	51
2.5.13	Interpretace výsledků .....	52
2.6	<i>Zadávání veřejných zakázek</i> .....	53
2.6.1	Zadavatel veřejné zakázky.....	54
2.6.2	Druhy veřejných zakázek.....	54
2.6.3	Dělení veřejných zakázek .....	55
2.6.4	Dělení dle předpokládané ceny veřejné zakázky .....	57
2.6.5	Pojem výběrové řízení .....	57
2.6.6	Druhy výběrových řízení .....	58
2.6.7	Zadávací lhůta.....	59
2.6.8	Kvalifikační předpoklady .....	60
2.6.9	Podání nabídky .....	62
2.6.10	Hodnocení nabídek .....	63



2.6.11	Dohled nad dodržováním zákona, kauce .....	64
3	Praktická část .....	67
3.1	<i>Studie proveditelnosti</i> .....	67
3.1.1	Úvod.....	67
3.1.2	Rekapitulace výsledků studie.....	68
3.1.3	Současný stav a historie projektu.....	68
3.1.4	Analýza trhu a koncepce marketingu.....	70
3.1.5	Materiálové dodávky pro zajištění provozu.....	74
3.1.6	Lokalita projektu a životní prostředí.....	77
3.1.7	Lokalita staveniště, dodávek zařízení nebo služeb .....	80
3.1.8	Odhad nákladů na pozemky, zařízení staveniště a objekty .....	80
3.1.9	Technické řešení projektu .....	80
3.1.10	Organizace provozu a režijní náklady .....	84
3.1.11	Lidské zdroje.....	88
3.1.12	Harmonogram realizace projektu.....	89
3.1.13	Finanční analýza předkladatele.....	89
3.1.14	Finanční a ekonomická analýza projektu.....	90
3.1.15	Závěr a doporučení .....	92
3.2	<i>Stanovení celkové ceny projektu</i> .....	92
3.2.1	Rozdělení ceny dle hlav projektu.....	92
4	Závěr .....	94
	Seznam tabulek .....	95
	Seznam obrázků .....	96
	Seznam příloh .....	96
	Seznam zkratk a použitých symbolů.....	96
	Seznam zdrojů.....	98

# TEORETICKÁ ČÁST

# 1 ÚVOD

Pod pojmem investice se v ekonomii označuje ta část příjmu, která je vložena do kapitálu, tedy do dlouhodobých statků, od kterých se neočekává okamžitý prospěch, ale očekává se, že se zvýší produkce statků v budoucnu. Ekonomický subjekt ať už stát, podnik, či jednotlivec, tak odloží část své současné spotřeby za účelem získání budoucího užitku. Budoucí užitek může být peněžního nebo nepeněžního charakteru.

V mé diplomové práci se budu zabývat realizací projektu golfového hřiště ve městě Mikulov. Celá realizace projektu se zatím nachází v předinvestiční fázi. Předinvestiční fázi projektu by se měla věnovat velká pozornost, protože celkový úspěch projektu se bude odvíjet od informací a poznatků marketingové, technicko - technologické, finanční a ekonomické povahy, které se získávají v průběhu předprojektových analýz. Zpracování takových analýz není levná záležitost, ale celkové náklady, které vložíme do důkladné přípravy projektu, nás můžou ochránit před ztrátami způsobenými investicí do špatného projektu. Výstupem předinvestiční fáze je investiční rozhodnutí, zda projekt bude či nebude realizován.

Cílem mé diplomové práce, která nese název příprava velkoplošné investice pro sport a rekreaci, je zpracování studie proveditelnosti. Studie proveditelnosti slouží k zjištění současného stavu, odhadu budoucího vývoje a k návrhu možných řešení projektu. Abych studii mohl uskutečnit, bude potřeba sestavit rozpočet golfového hřiště.

## 2 TEORETICKÁ ČÁST

### 2.1 Sport a ekonomie v Evropě

Na sport se stále častěji nahlíží nejen jako na příležitost k provozování tělesné aktivity a k utkávání se na závodech, ale také jako na ekonomický faktor [1].

Zaměstnanost a růst jsou dvěma nejdůležitějšími cíli sledovanými v rámci Lisabonské strategie, pomocí nichž by se z Evropy v dalších letech měl stát celosvětově nejdynamičtější a nejkonkurenceschopnější ekonomický region. Pro dosažení těchto cílů bylo na evropské úrovni iniciováno mnoho reforem a na národních úrovních pak byla přijata četná opatření, byly definovány priority a klíčové oblasti a schváleny nejrůznější programy [1].

Politika však ve sportu dosud nespatořovala potenciální motor, který by mohl nastartovat růst ekonomiky a zvýšit zaměstnanost, resp. tuto oblast v diskuzích zcela opomíjela. Způsobeno je to především skutečností, že odvětví sportu je v Evropě – co do svého významu pro ekonomiku jako celek, stejně jako s ohledem na jeho prorůstový a zaměstnanostní potenciál – stále ještě enormně podceňováno. Přitom jsou dopady sportu velmi rozmanité, sahají od přímého a multiplikačního vlivu na vznik přidané hodnoty a kupní sílu, přes dopady běžných aktivit na zaměstnanost, kvantitativní a kvalitativní ekonomické impulzy vyvolané jednotlivými rozsáhlými sportovními akcemi, až po impulzy pro cestovní ruch nebo zdravotně-ekonomické efekty, které nelze v žádném případě ignorovat [1].

Rakouské a německé studie ukazují, že sport má – v závislosti na zvolené definici (tj. sport v nejužším slova smyslu, v užším nebo širším pojetí) – na „svědomí“ hospodářské aktivity až ve výši 7,5 procent hrubého domácího produktu. Zmíněné studie odhadují dopady sportu na jím ovlivňovaná průmyslová odvětví, neberou však v potaz, jaké další ekonomicky rovněž relevantní dopady sport může mít např. na zdraví [1].

Celá řada studií dokládá, že nedostatečná fyzická aktivita a obezita způsobují velký procentuální podíl výdajů na zdraví. Důležitým efektem tělesné aktivity je skutečnost, že snižuje pravděpodobnost onemocnění mnoha chorobami. Sport může ulevit zdravotnictví a snížit počet pracovních výpadků podmíněných nemocemi. Také starší lidé mohou sportem udělat něco pro své zdraví a vyhnout se nemocem. Vzhledem

ke stále více stárnoucí populaci hraje tento aspekt také velkou roli jak v souvislosti s kvalitou života starších lidí, tak také v souvislosti s výdaji na zdraví a péči [1].

Dalším aspektem ekonomických dopadů sportu jsou velké sportovní akce. Pořádání olympijských her nebo mistrovství světa ve fotbale s sebou přináší velké investice jak z veřejného, tak ze soukromého sektoru. Pořádání velkých sportovních akcí stimuluje především cestovní ruch, gastronomii a stavební činnost. Některá místa a některé regiony z uspořádání velkého sportovního podniku dlouhodobě profitovaly, příkladem může být Barcelona a letní olympijské hry v roce 1992. Přínos pro region je největší tehdy, pokud je vytvořená infrastruktura dlouhodobě využitelná a pokud se povede do regionu trvale přilákat více turistů [1].

Nejenom pasivní sportovní zážitek (tj. návštěva sportovní akce), ale i aktivní provozování sportu je stále častěji hlavním motivem dovolené. Zatímco zimní sport je v Rakousku již tradičně považován za důležitý ekonomický faktor, letní sportovně zaměřené dovolené představují velmi dynamicky se rozvíjející trh. Aktivní sportování má pozitivní dopad na ubytovací sektor, gastronomii, lanové dráhy, sportovní školy, sportovní trenéry i na dopravu (např. poptávka po leteckých cestách do daného regionu). A to vše podporuje zaměstnanost a ekonomický růst cílového regionu [1].

### **2.1.1 „Profesionální sport“, resp. pasivní konzum sportu jako zábava**

Tato oblast zaznamenala enormní míru růstu zejména v posledních dvou desetiletích. Jako nejdůležitější motor rozvoje této části sportovního sektoru se krystalizuje mediální oblast, přesněji řečeno přenosy rozličných sportovních akcí v nejrůznějších médiích, jako je televize, rádio nebo internet. Rostoucí význam sportu ve společnosti jako služby zaměřené na zábavu je patrný na základě rychle narůstajícího počtu diváků a stoupající sledovanosti sportovních přenosů. Podle výzkumu provedeného v Nizozemí, Itálii, Rakousku a ve Francii sledovalo více než 70 procent obyvatel během čtyř měsíců před uskutečněním ankety živě nebo před televizní obrazovkou minimálně jeden sportovní přenos. Dalším indikátorem rostoucího významu sportovní zábavy je nárůst cen za přenosová práva ke sportovním soutěžím. Přičemž lze vysledovat, že k navýšení cen na dvojnásobek dochází každých pět let [1].

Tyto trendy je možné odvozovat také od změny způsobu organizování sportovních akcí. Ty jsou organizovány ve stále větší míře komerčně, v popředí proto už nestojí společenský aspekt, ale snaha dosáhnout co největšího zisku [1].

### **2.1.2      *Sportovní ekonomika***

Chceme-li kompletně prozkoumat, jaké dopady má sportovní ekonomika na zaměstnanost, musíme brát v potaz kromě samotných sportovních aktivit také oblasti, které na sport navazují nebo s ním jsou nějak propojeny [1].

Jednak je na tomto místě nutné zmínit firmy specializující se na výstavbu sportovišť, sportovních stadionů, plaveckých bazénů atd. Tyto firmy jednak přijímají velkou část veřejných zakázek na vytvoření veřejností využívané sportovní infrastruktury. V posledních letech zde však je možné zaznamenat rostoucí privatizaci zadavatelů a uživatelů těchto služeb [1].

Opomenuty nesmějí zůstat ani takové firmy, jejichž hlavní činností je výroba nejrůznějšího sportovního nářadí, náčiní a sportovního zboží [1].

Z aktivit obyvatelstva nějak souvisejících se sportem profitují divize mediálních firem specializující se na oblast sportu i sektor sportovního výcviku a tréninku [1].

### **2.1.3      *Sport a cestovní ruch***

Pokud srovnáváme životní cykly různých produktů cestovního ruchu, ukazuje se, že oblast turistiky motivované sportem se nachází ještě na úplném začátku svého vývoje a že je mnohem méně rozvinutá než jiné specializované produkty cestovního ruchu, jako například adrenalinová dovolená, a do budoucna tudíž slibuje pro evropskou ekonomiku velký potenciál růstu [1].

Vysokou míru růstu a dobré vyhlídky do budoucnosti, které turistika motivovaná sportem má, lze bezprostředně zdůvodnit tím, že se mění zvyklosti spotřebitelů a turistů a že se rovněž mění způsob, kterým lidé tráví volný čas. Zároveň se jedná o inovační produkt, který nabízejí jednotlivé firmy nebo celé regiony, aby přizpůsobily již existující produkty a služby, a tak se nově etablovaly na trhu. Stále více turistických regionů v Evropě již na rostoucí poptávku po nejrůznějších sportovních aktivitách reaguje. Dalším motorem růstu tohoto prudce se rozvíjejícího „turistického motivu“ je stále rostoucí atraktivita sportovních akcí coby lákadla pro turisty. Tento směr turistiky regionům také na straně jedné nabízí možnost snížit svou sezónní závislost a na straně druhé možnost etablovat se v úzkém tržním segmentu s mimořádnou kupní silou [1].

#### **2.1.4 Sport a zdraví**

Životní návyky lidí se stále více vyznačují nedostatkem pohybu a monotónními pohyby, což s sebou přináší zdravotní rizika. Tělesné aktivitě a s ní spojenému potenciálu prevence se už začala věnovat zvýšená pozornost. Pravidelný pohyb a tělesná aktivita patří k nejdůležitějším faktorům ovlivňujícím kvalitu života a přispívají podstatnou měrou k udržení zdraví a dobré kondice. V každém věku je možné bránit se vzniku nemocí a obtíží cílenou tělesnou aktivitou [1].

Ze zdravotního hlediska je fyzicky pasivní způsob života podstatným rizikovým faktorem. Studie prokazují, že tělesná pasivita výrazně napomáhá vzniku mnoha onemocnění. Zvýšené je zejména riziko výskytu poruch krevního oběhu nebo cukrovky II. typu. Jednoznačně doložené je rovněž zvýšené riziko onemocnění rakovinou střev a riziko zvýšeného krevního tlaku. Důsledkem nedostatečné tělesné aktivity mohou být rovněž artritické bolesti, riziko stařecké slabosti, ale i strach a deprese. Ze 44 prověřených studií vyplynulo, že lidé, kteří jsou hlavně ve středním a v pozdějším věku přiměřeně aktivní, mají ve srovnání s lidmi se sedavým způsobem života dvakrát tak velkou šanci vyhnout se předčasnému úmrtí nebo závažné nemoci [1].

Tělesná aktivita má oproti tomu pozitivní vliv na délku a kvalitu života a na dobrou kondici. Zvládání všedního dne je pro tělesně aktivní osoby zřetelně snazší než pro pasivní. Tělesná aktivita má velký význam rovněž v souvislosti s udržováním hmotnosti. Riziko výskytu určitých nemocí a zdravotních stavů se už mírnou úrovní aktivity zřetelně snižuje [1].

#### **2.1.5 Sport a stárání**

Společenské vnímání zdraví se v posledních letech změnilo a bude se měnit i nadále. Finančně náročný přístup ke zdraví, který se opíral o farmacii, bude nahrazen velmi komplexním systémem skládajícím se z programu na podporu zdraví, prevence, wellness atd. Na zdraví se už nebude nahlížet jako na osudovou záležitost, ale jako na „ovlivnitelnou veličinu“. Tyto změny ve vnímání nabízejí zejména s ohledem na přestárlou společnost v mnoha průmyslových zemích možnost zachovat finančně únosnou plošnou zdravotní péči. Toto nové povědomí může rozumně doplňovat lékařský a technický (ve smyslu pomocných lékařských oborů) přístup k zabezpečení a prevenci. Zároveň tyto změny povedou k dalším přesunům v demografických strukturách, takže (i nadále) poroste podíl starších lidí na celkové populaci [1].

## **2.2 Golf: sport třetího tisíciletí**

Golf patří mezi tři nejčastěji provozované sporty na světě. Aktivně se mu věnuje více než 70 milionů lidí ve více než 120 zemích. Světovým fenoménem je golf už od 60. let minulého století, a to především zásluhou tzv. „Velké trojky“ - profesionálních hráčů Garyho Playera, Arnolda Palmera a Jacka Nicklausa. Tito velcí sportovci přivedli golf do televizí a na titulní stránky novin a časopisů. Od té doby sledovanost profesionálních turnajů neustále roste a jen málo lidí na světě dnes nezná jména jako Ballesteros, Garcia, Montgomerie, Mickelson, Harrington, Sörenstam, Ochoa či Tiger Woods [2].

Golf představuje přirozený pohyb v krásně upraveném přírodním prostředí. Je optimální volbou při dnešním sedavém způsobu života. V rekreační podobě nevyžaduje extrémní jednorázové vypětí či přílišné namáhání netrénovaného organismu. Golf je nekontaktní sport a díky jedinečnému handicapovému systému spolu mohou soupeřit hráči s rozdílnou výkonností nebo rozdílného věku. Na rozdíl od mnoha jiných sportů golf může plnohodnotně hrát i jednotlivec, který si přeje být při hře sám. Jeho věčným i vděčným soupeřem je pokaždé hřiště. Golf je i velmi vhodným rodinným sportem, který umožňuje, aby rodina společně prožívala báječné okamžiky napětí a zábavy [2].

Stačí první podařená rána, po níž se míč vznese a směřuje k vytčenému cíli. To je tak silný vjem, že mu propadne devět z deseti lidí. A chtějí ho prožít znovu a znovu. Rozhodnutí začít hrát golf však znamená poměrně významný zásah do života. Ne nadarmo se říká, že golf sám je životním stylem. Pokud tomuto sportu propadnete, počítejte s tím, že si na golf budete muset udělat především dostatek času [2].

### **2.2.1 Historie golfu**

Golf vychází ze hry hrané na východním pobřeží Skotska v panství Fife v 15. století. Hráči odpalovali kamínky mezi dunami a králíčími norami. Používali tehdy hole nebo klacky. Někteří historici uvádějí, že holandský kolven nebo belgické chole byly hrami, které daly základ golfu. Přestože tyto a mnoho dalších her byly provozovány s využitím hole a míče, chyběla jim zásadní součást golfu, tj. jamka. Ať jsou argumentace různých skupin jakékoliv, je víceméně jasné, že golf v jeho dnešní podobě dalo světu Skotsko [2].



Za Mekku golfu je všeobecně pokládáno skotské St Andrews. První zmínky o golfu v St Andrews pocházejí z roku 1552. V roce 1754 byla ustanovena The St Andrews Society of Golfers. Stroke play čili hra na rány tu spatřila světlo světa v roce 1759 a v roce 1764 bylo v St Andrews postaveno osmnáctijamkové hřiště, které je až do dnešních dob používaným standardem. Král William udělil klubu čestný titul „Royal & Ancient“ v roce 1834 a klubovna, jak ji známe dnes, byla otevřena v roce 1854. The Royal & Ancient Golf Club of St Andrews je nejvýznamnějším klubem světa. Má nejlepší hřiště, je plavidlovou autoritou a prosazuje golf jako sport [2].

### **2.2.2      *Golf v České republice***

První hřiště na území dnešní České republiky bylo postaveno v roce 1904 v Karlových Varech. O rok později britský král Edward VII. otevřel hřiště v Mariánských Lázních a stal se zakládajícím členem klubu. Obě tato západočeská hřiště byla určena hlavně zahraničním lázeňským hostům, proto se začátky českého golfu někdy spojují až se vznikem Golf Clubu Praha v roce 1926 a Golfového Klubu Líšnice v roce 1928. Už v roce 1931 byl založen Československý golfový svaz, který se stal jedním ze zakládajících členů Evropské golfové asociace v roce 1937 v Lucembursku. Během druhé světové války bylo členství v Evropské golfové asociaci přerušeno. Obnoveno bylo až v roce 1968. Od roku 1969 byl Československý golfový svaz řádným členem Mezinárodní golfové federace. Po rozdělení Československé republiky na dva samostatné státy byl i Československý golfový svaz rozdělen na Českou golfovou federaci a Slovenskou golfovou unii. Česká golfová federace dnes sdružuje 146 klubů, Českou seniorskou golfovou asociaci, Profesionální golfovou asociaci České republiky, Český svaz greenkeeperů a Českou golfovou asociaci hendikepovaných. Golfu se v naší zemi aktivně věnuje více než 46 tisíc hráčů, kteří mají k dispozici 82 normovaných hřišť. Golf se stal osmým největším organizovaným sportem v České republice [2].

Před rokem 1990 bylo v Československu asi tisíc hráčů, golf živil na několika málo hřištích a komunistický režim záměrně vytvářel představu, že to je buržoazní přežitek, tedy něco, co do moderní společnosti vůbec nepatří. Ve struktuře ČSTV v roce 1990 golf figuroval na 121. až 123. místě a před ním byly takové sporty jako přetahování lanem, závodní mariáš a psí spřežení. V posledních letech je rozvoj golfu v České republice považován světovými výzkumnými institucemi za nejdynamičtější v Evropě [2].

Golf je jedním z posledních sportů, v němž se amatéři stále ještě striktně oddělují od profesionálů. Je však zřejmé, že zájem veřejnosti je upřen především na profesionální hráče a profesionální turnaje. Ani v tomto ohledu český golf nezůstává pozadu. Sice dosud nemá hráče a hráčky, kteří by pravidelně startovali v nejvyšších profesionálních sériích v Evropě či USA, ale nechybějí zkušenosti s pořádáním takovýchto turnajů na české půdě. Mariánské Lázně v letech 1994 až 1996, Karlštejn v roce 1997 a naposledy Čeladná v roce 2009 byly místem konání turnajů European Tour, při nichž se českému publiku představily největší hvězdy světového golfu. Moravská Čeladná turnaj European Tour hostila i v dalších letech. Kromě toho do Čech už dvakrát přijeli vynikající profesionálové startující v European Senior Tour. Hostitelem dvou turnajů této série bylo soukromé hřiště Casa Serena u Kutné Hory [2].

### **2.2.3      *Golfové hřiště***

Golfové hřiště se většinou skládá z 9 nebo 18 jamek. Slovo jamka může znamenat skutečnou díru v zemi, do které se má míček dostat, nebo část hřiště od daného odpaliště až k jemu příslušnému greenu (travnaté části hřiště), na kterém je vyvrtána jamka. Většina jamek má green od odpaliště příliš daleko na to, aby se dal zasáhnout první ranou, proto je mezi greenem a odpalištěm nízko sekaný pruh zvaný fairway, po kterém hráč postupuje k jamce. Mezi fairwayí a greenem je tzv. forgreen. Okolní nesezaná tráva se nazývá rough a tvoří další překážku. Z důvodu urychlení hry se většinou tráva okolo fairwaye seká vysoko na semirough [3].

Na jamkách jsou rozmístěny různé překážky, což může být například bunker (písečná překážka), ze které se hraje jinak než z trávy, nebo vodní překážka (rybníky, potoky apod.). Tu dělíme na vodu příčnou a podélnou. V překážkách platí zvláštní pravidla, která znesnadňují hru, například v bunkru se hráč před samotným odpalem nesmí dotknout holí písku ani nesmí provést cvičný švih. Pokud míč zůstane v oblasti označené jako vodní překážka, může jej hráč hrát podle podobných pravidel jako v bunkru, nebo s připočtením trestné rány z místa mimo překážku. Pokud míček skončí za označenými hranicemi hřiště, nelze jej z daného místa hrát [3].

Tráva na greenu je sekaná velice nízko, asi jen na 3 mm, takže míč se může po zemi koulet na vzdálenost několika metrů. Ráně na greenu, při které se míček nevznese do vzduchu, se říká putt (a ten se patuje). Greeny bývají různě zvlněné, což znesnadňuje správné míření. Samotná jamka má průměr 10,8 cm a měla by mít hloubku 10,16 cm. Vyztužuje se plastovou vložkou, do které lze zapíchnout dlouhou tyč s vlajkou, která

umožňuje viditelnost jamky i z velké vzdálenosti. Pozice jamky na greenu není stálá a může se den ode dne, i mezi jednotlivými koly turnaje, měnit podle pin pozice [3].

Každá jamka je označena parem. Par je číslo závislé na obtížnosti každé dráhy. Par je teoretický počet ran, na který by zkušený golfista měl jamku zahrát. Obvyklá hodnota této vzdálenosti pro jamky s parem 3 je do 224 metrů, pro par 4 od 225 do 434 metrů a pro par 5 více než 435 metrů. Golfista by se na dvě rány pod par měl dostat na green a pak potřebovat ještě dva putty. U krátkých zalomených (takzvaný dogleg) jamek není možné hrát první ranou na green i když jsou kratší než 224 metrů, pravidlo vzdáleností a paru tedy v těchto případech neplatí [3].

## **2.3 Zemědělský půdní fond**

### **2.3.1 Charakteristika**

Zemědělský půdní fond je základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana zemědělského půdního fondu, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí. Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (dále jen "zemědělská půda") a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není (dále jen "půda dočasně neobdělávaná") [4].

Do zemědělského půdního fondu náleží též rybníky s chovem ryb nebo vodní drůbeže a nezemědělská půda potřebná k zajišťování zemědělské výroby, jako polní cesty, pozemky se zařízením důležitým pro polní závlahy, závlahové vodní nádrže, odvodňovací příkopy, hráze sloužící k ochraně před zamokřením nebo zátopou, ochranné terasy proti erozi apod. [4].

### **2.3.2 Změny kultur zemědělské a nezemědělské půdy**

Na základě rozhodnutí vydaného v řízení o využití území na návrh vlastníka pozemku, popřípadě na návrh nájemce pozemku doloženého souhlasem jeho vlastníka může být provedena přeměna nezemědělské půdy na půdu zemědělskou. Změnu louky nebo pastviny na ornou půdu lze uskutečnit jen na základě souhlasu orgánu ochrany

zemědělského půdního fondu. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu je oprávněn z důvodu ochrany životního prostředí uložit vlastníku či nájemci zemědělské půdy změnu kultury. Rozhodnutí o uložení změny kultury zemědělské půdy opravňuje vlastníka či nájemce, aby mu orgán ochrany zemědělského půdního fondu uhradil vzniklé náklady a ztráty z této změny vyplývající. Na úhradu výdajů podle tohoto ustanovení lze použít prostředky ze Státního fondu životního prostředí České republiky [4].

### ***2.3.3 Hospodaření na zemědělském půdním fondu***

Hospodařit na zemědělském půdním fondu musí vlastníci nebo nájemci pozemků tak, aby neznečišťovali půdu a tím potravní řetězec a zdroje pitné vody škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí a existenci živých organismů, nepoškozovali okolní pozemky a příznivé fyzikální, biologické a chemické vlastnosti půdy a chránili obdělávané pozemky podle schválených projektů pozemkových úprav [4].

Vlastníci nebo nájemci pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu jsou povinni umožnit orgánům ochrany zemědělského půdního fondu vstup na pozemky za účelem dozorové a kontrolní činnosti [4].

Jsou-li pro to závažné důvody, mohou orgány ochrany zemědělského půdního fondu uložit odstranění zjištěných závad, popřípadě rozhodnout, že pozemek kontaminovaný škodlivými látkami ohrožujícími zdraví nebo život lidí nesmí být používán pro výrobu zemědělských výrobků vstupujících do potravního řetězce [4].

Po provedení opatření na základě rozhodnutí může vlastník nebo nájemce pozemků požádat Státní fond životního prostředí České republiky o poskytnutí příspěvku na zmírnění ekonomických důsledků vyplývajících z uložených opatření, jde-li o odstranění jím nezaviněných závad [4].

### ***2.3.4 Zásady ochrany zemědělského půdního fondu***

Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, zejména nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo toto území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li však v nezbytných případech dojít k odnětí zemědělského půdního fondu, je nutno zejména [4]:

- co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu,
- při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně ztěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu,
- po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle schváleného plánu rekultivace.

### **2.3.5 Ochrana zemědělského půdního fondu**

#### **▪ Při územně plánovací činnosti**

Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle zvláštních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením [4].

Orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu [4].

Územní rozhodnutí nebo územní souhlas, jímž má být dotčen zemědělský půdní fond, vydává stavební úřad na základě souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který je závazným stanoviskem podle správního řádu [4].

#### **▪ Při zpracování zadání staveb**

Při zpracování zadání staveb jsou investoři povinni řídit se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu a navrhnout umístění stavby tak, aby z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů došlo k co nejmenším ztrátám zemědělského půdního fondu, a zároveň vyhodnotit důsledky navrhovaného řešení na tento fond. Pokud řešení není jednoznačné, je třeba navrhovat umístění stavby v alternativách [4].

Návrh na schválení zadání stavby, v němž se předpokládá odnětí zemědělského půdního fondu, musí být doložen souhlasem orgánů ochrany zemědělského půdního fondu, s výjimkou případů, kdy takového souhlasu není třeba [4].

Návrh tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest a jejich součástí, který se zpracovává v etapě před zpracováním zadání těchto staveb, musí být projednán s orgány ochrany zemědělského půdního fondu a opatřen jejich souhlasem [4].

### **2.3.6 Odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu**

K odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který je nezbytný k vydání rozhodnutí podle zvláštních předpisů, s výjimkou je-li ZPF odejmuta půda [4]:

- na pozemcích, které jsou:
  1. nezastavěnou plochou zastavěných stavebních pozemků,
  2. v zahrádkových osadách zájmových organizací, popřípadě jiných právnických osob,
  3. účelovými plochami u objektů a zařízení občanské vybavenosti nebo u objektů a zařízení zdravotnických, kulturních, osvětových a církevních,
  4. v zastavěném území, jsou ve vlastnictví fyzické osoby a jejichž odnětí se má uskutečnit v zájmu této osoby pro výstavbu garáže, zahrádkářské chaty, rekreační chaty, drobné stavby (stavby s doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní), stavby pro drobné pěstitelství nebo chovatelství a stavby vinného sklepa,
  5. určeny pro stavby pro bydlení v zastavěném území,
- pro umístění
  1. signálů, stabilizačních kamenů a jiných značek pro geodetické účely, stožárů nadzemních vedení, vstupních šachet podzemního vedení, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 30 m<sup>2</sup>,
  2. přečerpávacích stanic, vrtů a studní a stanic nadzemního nebo podzemního vedení, pokud v jednotlivých případech nejde o plochu větší než 55 m<sup>2</sup>, a větrných jam,
- k nezemědělským účelům po dobu kratší než jeden rok včetně doby potřebné k uvedení půdy do původního stavu.

Půdu lze odejmout ze zemědělského půdního fondu trvale nebo dočasně. Dočasně lze půdu odejmout jen v případě, že po ukončení účelu jejího odnětí bude dotčená plocha rekultivována podle schváleného plánu rekultivace tak, aby mohla být vrácena do zemědělského půdního fondu. Žádost o souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podává ten, v jehož zájmu má k tomuto odnětí dojít (dále jen "žadatel") [4].

V žádosti žadatel uvede účel zamýšleného odnětí a zdůvodní, proč je navrhované řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, životního prostředí a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. K žádosti připojí [4]:

- údaje katastru nemovitostí o pozemcích, které jsou navrhovány k odnětí ze zemědělského půdního fondu, a dále výměry parcel nebo jejich částí a zakres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy doplněné orientačním zákresem parcel z dřívější pozemkové evidence,
- výpis z katastru nemovitostí s vyznačením vlastnických, popřípadě uživatelských vztahů k dotčeným pozemkům,
- vyjádření vlastníků dotčených pozemků, popřípadě jejich nájemců,
- výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, nejde-li o odnětí, při kterém se odvody nepředepisují,
- plán rekultivace, má-li být půda po ukončení účelu odnětí vrácena do zemědělského půdního fondu nebo rekultivována zalesněním (osázením dřevinami nebo keři) či zřízením vodní plochy,
- předběžnou bilanci skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárního využití.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudí žádost a její přílohy, a shledá-li, že půda může být odňata ze zemědělského půdního fondu, vydá k tomuto odnětí souhlas, ve kterém zejména [4]:

- vymezí, kterých pozemků nebo jejich částí se tento souhlas týká,
- stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu,
- schválí plán rekultivace podle odstavce 5 písm. e), popřípadě stanoví zvláštní režim jeho provádění z hlediska časového plnění a ukončení prací, jsou-li pro to zvláštní důvody při lomové (povrchové) těžbě uhlí nebo při geologických průzkumných pracích, zejména u velmi hlubokých vrtů,
- vymezí, zda a v jaké výši budou předepsány odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu.

Souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních předpisů. Žadatel je povinen plnit podmínky v něm stanovené ode dne, kdy tato rozhodnutí nabyla právní moci, popřípadě ve lhůtách v nich určených. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů [4].

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, může na návrh žadatele změnit podmínky a další skutečnosti v něm stanovené při řízení o změně rozhodnutí vydaných podle zvláštních předpisů [4].

### **2.3.7 *Odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu***

Ten, v jehož zájmu byl vydán souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, je povinen zaplatit odvod ve výši stanovené podle přílohy tohoto zákona, je-li odnímána zemědělská půda nebo půda dočasně neobdělávaná [4]:

- trvale pro účely, kterými bude provedena nevratná změna znemožňující zemědělské využití zemědělského půdního fondu; pro účely tohoto zákona se tím rozumí umístění stavby pevně spojené s pozemkem, důlního či těžebního díla (lomu, dolu, otvírky pro těžbu štěrkopísku apod.) nebo provedení terénní úpravy, která vyžaduje skryvku půdy na dotčených pozemcích,
- dočasně.

O výši odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu rozhodne orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle přílohy k tomuto zákonu v návaznosti na pravomocné rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů. Část odvodů ve výši 40 % je příjmem rozpočtu obce, v jejímž obvodu se odnímaná půda nachází, zbytek je příjmem Státního fondu životního prostředí České republiky. Odvody, které jsou příjmem rozpočtu obce, mohou být použity jen pro zlepšení životního prostředí v obci a pro ochranu a obnovu přírody a krajiny [4].



Odvody za trvale odnímanou půdu se nepředepisují, jde-li o odnětí půdy pro [4]:

- stavby zemědělské prvovýroby, pro výstavbu zemědělských účelových komunikací, pro zřizování rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže a pro uskutečňování investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační zařízení apod.),
- výstavbu objektů a zařízení potřebných pro čištění odpadních vod,
- komunikace, nádvoří, zpevněné plochy a zeleň při bytové výstavbě a pro výstavbu občanského a technického vybavení.

Investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti považují stavby a zařízení pro protierozní ochranu, optimalizaci vodního režimu a revitalizaci krajiny [4].

- Odvody za dočasně odnímanou půdu se nepředepisují, je-li zemědělská půda odníмана pro pěstování vánočních stromků nebo dřevin pěstovaných pro energetické účely.
- Odvody za trvalé odnětí půdy se nepředepíše též v případech odnětí pro stavby pro bydlení v zastavitelných plochách vymezených územním plánem nebo zásadami územního rozvoje.

Za stavby občanského vybavení se pro účely výpočtu odvodů za odnětí půdy považují stavby škol všech typů, mateřské školy, kina, divadla, kulturní domy, výstavní síně, nemocnice, polikliniky, zdravotní zařízení a střediska, ústavy sociální péče včetně ústavů pro mládež, jesle, dětské domovy, stavby církevní (kaple, kostely, modlitebny) a hřbitovy. Je-li půda trvale odníмана ze zemědělského půdního fondu za podmínky, že po ukončení účelu odnětí budou pozemky podle schváleného plánu rekultivovány zalesněním (osázením dřevinami nebo keři) či zřízením vodní plochy, odvody se platí jako u dočasného odnětí. Odvody za trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu se platí jednorázově. Odvody za dočasné odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a za trvalé odnětí půdy se platí každoročně až do doby ukončení rekultivace [4].

Odvod placený jednorázově je splatný do třiceti dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o odvodu. Jde-li o odvody placené každoročně, jsou splatné nejpozději do konce každého kalendářního roku, v němž odnětí trvá [4].

Nebyl-li odvod zaplacen včas a v plné výši, vzniká povinnost platit z nezaplacených částek penále, které činí [4]:

- u právnické osoby nebo fyzické osoby oprávněné k podnikání 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení,
- u fyzické osoby 5 % dlužné částky ročně.

Výši penále stanoví celní úřad platebním výměrem na základě stanoviska toho orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který vydal rozhodnutí o odvodech. Penále je splatné do 15 dnů ode dne doručení platebního výměru. V odůvodněných případech může Ministerstvo financí České republiky penále snížit nebo prominout, popřípadě určit orgány a vymezit jejich oprávnění k povolování této úlevy. Celní úřad vybírá a vymáhá odvody za odnětí půdy podle zvláštních předpisů. Jestliže výše odvodu placeného jednorázově nepřevyšuje celkovou částku 50 Kč, odvod se neplatí [4].

### **2.3.8 Orgány ochrany zemědělského půdního fondu**

Orgány ochrany zemědělského půdního fondu jsou pověřené obecní úřady, okresní úřady, správy národních parků a Ministerstvo životního prostředí České republiky. Na území hlavního města Prahy jsou těmito orgány obvodní úřady, Magistrátní úřad hlavního města Prahy a Ministerstvo životního prostředí České republiky. Ve vojenských újezdech vykonávají funkci orgánů ochrany zemědělského půdního fondu zvláštní orgány ministerstva obrany [4].

Pověřené obecní úřady rozhodují:

- v pochybnostech o tom, že jde o součásti zemědělského půdního fondu,
- ukládají změnu kultury zemědělské půdy na pozemcích o výměře do 1 ha,
- ukládají odstranění závad zjištěných při dozorové a kontrolní činnosti,
- udělují souhlas k návrhům územně plánovací dokumentace zón nebo k návrhům územně plánovacích podkladů, které vycházejí ze schválených územních plánů sídelních útvarů,
- udělují souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, má-li být dotčena zemědělská půda a půda dočasně neobdělávaná o výměře do 1 ha; přitom stanoví podmínky k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, schválí plán rekultivace, popřípadě stanoví zvláštní režim jeho provádění a vymezí, zda a v jaké výši budou předepsány odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu,
- ukládají pokuty.

## Ministerstvo životního prostředí České republiky

- uplatňuje stanovisko k zásadám územního rozvoje, územním plánům obcí, ve kterých je sídlo kraje, a k územnímu plánu, který řeší celé území hlavního města Prahy,
- uděluje podle souhlas k návrhům na stanovení dobývacích prostorů, je-li navrhovaným řešením dotčen zemědělský půdní fond o výměře nad 10 ha,
- uděluje souhlas k návrhům tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest a jejich součástí, které se nacházejí na území dvou a více okresů, nejde-li o případy v působnosti okresních úřadů,
- uděluje souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, má-li být dotčena zemědělská půda a půda dočasně neobdělávaná o výměře nad 10 ha; přitom stanoví podmínky k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, schválí plán rekultivace, popřípadě stanoví zvláštní režim jeho provádění a vymezí, zda a v jaké výši budou předepsány odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu,
- řídí výkon státní správy na úseku ochrany zemědělského půdního fondu a dozírá, jak orgány ochrany zemědělského půdního fondu základního a středního stupně na tomto úseku plní své úkoly,
- vypracovává koncepci ochrany zemědělského půdního fondu jako složky životního prostředí a zajišťuje přípravu obecně závazných právních předpisů,
- vypracovává výklady k ustanovením obecně závazných právních předpisů o ochraně zemědělského půdního fondu,
- provádí kontrolní činnost a dává orgánům ochrany zemědělského půdního fondu podněty k tomu, aby uplatnily ve své působnosti opatření k odstranění zjištěných závad.

### **2.3.9 Pokuty**

Právníckým osobám, jakož i fyzickým osobám oprávněným k podnikání, které poruší povinnosti, jsou orgány ochrany zemědělského půdního fondu oprávněny ukládat pokuty až do výše pětisetnásobku minimální mzdy [4].

Pokuty se ukládají za:

- odnětí půdy, která je součástí zemědělského půdního fondu, bez souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, pokud nejde o případy, kdy tohoto souhlasu není třeba,
- nedovolenou změnu kultury nebo za neprovedení uložené změny kultury,
- neplnění opatření uložených orgánem státní správy, vydaných na základě tohoto zákona.

Pokutu lze uložit do jednoho roku ode dne, kdy se orgán příslušný k jejímu uložení dověděl o porušení povinnosti, nejpozději však do tří let ode dne, kdy k porušení povinnosti došlo. Uložením pokuty zůstává nedotčena trestní odpovědnost pracovníků právnické osoby nebo fyzické osoby oprávněné k podnikání. Nedotčena zůstává i odpovědnost za škodu podle zvláštních předpisů. Dojde-li k poškození nebo znehodnocení půdy, která je součástí zemědělského půdního fondu fyzickou osobou, postupuje orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle zvláštních předpisů. Pokuty jsou z 50 % příjmem Státního fondu životního prostředí České republiky a z 50 % příjmem orgánu, který pokutu uložil. Pokutu vybírá a vymáhá celní úřad podle zvláštních předpisů [4].

## **2.4 Studie proveditelnosti**

Studie proveditelnosti (Feasibility Study), někdy taky označovaná jako technicko - ekonomická studie, je dokument, který souhrnně a ze všech realizačně významných hledisek popisuje projektový záměr. Účelem studie je zhodnotit všechny varianty realizace a posoudit realizovatelnost daného investičního projektu, jakož i poskytnout veškeré podklady pro samotné investiční rozhodnutí [5].

Studie proveditelnosti se v různých podobách využívá při přípravě investičních záměrů v podnikatelské sféře i veřejném sektoru. Studie je zpracovávána v přípravné, předinvestiční fázi projektu. Na jedné straně, prostřednictvím důkladného plánu investičního projektu, je podkladem pro rozhodování investora. Na druhé straně je podkladem pro rozhodování poskytovatele dotace, případně potenciálního věřitele (banky) zda poskytne dotaci (úvěr). Studie proveditelnosti dále slouží jako nástroj pozdějšího projektového managementu ve fázi investiční resp. provozní (obvykle v aktualizované podobě). Je povinnou přílohou naprosté většiny projektů s náklady převyšujícími 5 mil. Kč bez DPH [5].

Zpracování kvalitní studie proveditelnosti klade vysoké nároky na profesní odbornost, která se týká oblastí řešené problematiky. Z tohoto důvodu by měl studii proveditelnosti vždy zpracovávat tým odborníků z řad ekonomů a projektantů. Profese těchto odborníků musí pokrýt všechny významné oblasti projektu. Samostatný ekonom by měl bez pomoci technických projektantů jistě velké potíže s technologickými a stavebními problémy, stejně tak projektant by potřeboval neúměrně mnoho času na seznámení se s problémy finančních analýz a daňových záležitostí. V závislosti na podmínkách, typu projektu a rozsahu projektu by měl zpracovatelský tým tvořit [5]:

- ekonom (nejlépe jako vedoucí týmu)
- marketingový specialista
- strojní inženýr
- stavební inženýr
- odborník v oblasti managementu
- specialista v oblasti finanční a daňové
- specialista v oblasti životního prostředí

#### **Doporučený obsah studie proveditelnosti:**

- Přehled výsledků podle jednotlivých kapitol
- Současný stav a chronologický vývoj projektu
- Analýza trhu a kapacita závodu
- Dodávky surovin a materiálů nezbytných pro aktivity související s projektem
- Umístění stavby a její dopady na životní prostředí
- Technické řešení projektu
- Organizační a režijní náklady výstavby a provozu
- Lidské zdroje
- Časový plán realizace projektu
- Finanční a ekonomická analýza
- Analýza rizik
- Závěrečné hodnocení projektu

#### **2.4.1      *Rozsah studie proveditelnosti***

- Textová část: cca 20 až 50 stran dle rozsahu projektu
- Tabulková část: cca 20 až 50 stran dle rozsahu a životnosti projektu

#### **2.4.2      *Přehled výsledků podle jednotlivých kapitol***

Je tvořen stručným popisem celého projektu, v krátkosti jsou podány a shrnuty jednotlivé kapitoly studie. Slouží pro základní seznámení se s problematikou a výsledky řešeného projektu [5].

V několika stručných větách by měly být zodpovězeny následující otázky:

- Jaký je název, smysl a zaměření projektu?
- Jaké výstupy (výrobky nebo služby) budou projektem poskytovány?
- Jaká je kapacita projektu, kde bude projekt umístěn a provozován?
- Jaká jsou významná specifika projektu?

Dále zde budou ve stručnosti popsány výstupy projektu (celkové náklady projektu, hodnoty ukazatelů ekonomické efektivity apod.) [5].

#### **2.4.3      *Současný stav a chronologický vývoj projektu***

V této kapitole zpracovatel specifikuje problémy dané oblasti, cíle, jichž má být realizací projektu dosaženo, popisuje zaměření projektu, jeho historii a současný stav. Dále pak stanoví indikátory pro měření výsledků projektu. Kapitola musí také obsahovat charakteristiku firmy předkladatele projektu [5].

##### **▪    *Záměr Projektu***

Popsat záměr projektu – specifické (přímé) cíle, jichž se má realizací projektu dosáhnout. Tyto cíle jsou přímo spojeny s příslušným projektem (např. snížení znečištění ovzduší, snížení znečištění podzemních vod, počet nově vytvořených pracovních míst, počet nově vytvořených malých a středních podniků). Tam, kde je to možné, by specifické cíle neměly být definovány pouze kvalitativně (snížení znečištění ovzduší, snížení znečištění podzemních vod), ale rovněž kvantitativně (počet nově vytvořených pracovních míst, počet nově vytvořených malých a středních podniků). Pokud existují české národní nebo evropské normy týkající se

parametrů specifických kvantitativních (měřitelných) cílů, musí být tyto normy uvedeny [6].

- **Návaznost projektu na cíle a priority regionální a celostátní politiky**

Každý projekt předkládaný do rozvojového programu musí korespondovat s některou z priorit stanovených pro dosažení obecných cílů, které vychází z regionálních nebo sektorových operačních dokumentů. Rozvojový program obsahuje priority vztahující se zpravidla k jednomu vybranému obecnému cíli. Je vhodné prioritu a obecný cíl přímo citovat z příslušného programového dokumentu [6].

- **Historie projektu a jeho současný stav**

Bude uvedeno, která data měla pro projekt hlavní význam, přehled studií a průzkumů s vyčíslením jejich nákladů a rozhodnutí na základě předchozích studií a šetření s připojením současného stavu projektu a souvisejícími aktivitami, pokud mají definovatelný vztah k navrhovanému projektu [6].

- **Definice projektu a jeho popis**

Popisuje výsledky projektu, charakterizuje cílové skupiny, metody realizace projektu, odůvodnění výběru dané varianty řešení, popsání předpokládaného výstupu projektu. Výsledky a výstupy projektu by měli být v souladu s logickým rámcem projektu [6].

- **Charakteristika společnosti / předkladatele projektu**

Zde se uvádí název, adresa, předmět podnikání, přehled vlastníků, kontaktní osoby pro projekt, základní informace o výsledcích hospodaření společnosti doložené účetními výkazy za poslední tři účetní období, dluhovou službu, specifikuje vztahy k jiným společnostem, skupinám nebo fyzickým osobám [6].

- **Zkušenosti předkladatele s podobným typem projektů**

Uvedeno, které projekty společnost realizovala, které realizuje, které připravuje, a které další projekty byly nebo budou realizovány [6].

- **Disponibilní finanční zdroje pro realizaci projektu**

Uvádí v tabulce přehled finančních zdrojů pro realizaci projektů: vlastní zdroje, dotační zdroje, úvěry, a případně jiné zdroje. Je zapotřebí zdůvodnit potřebu dotačních zdrojů pro realizaci projektu [6].

#### **2.4.4      *Analýza trhu a marketingová koncepce***

Problémy, které by v této části doporučené osnovy studie proveditelnosti měly být řešeny, jsou obsaženy již v jejím názvu. Všechny lze spojit prostřednictvím jednoho pojmu - marketing. Tento pojem je ve své podstatě úzce spojen s rozvojem trhu a trhem jako takovým. Můžeme ho přiblížit např. jako soubor metod, přístupů a činností zaměřených na řešení problémů spojených právě s trhem, jeho rozvojem a vůbec všemi aktivitami, které jsou na něj zacíleny [6].

- **Analýza poptávky**

Provedeme analýzu poptávky ze strany skupin obyvatel po daném produktu, nebo službě na trhu. Vytvoříme analýzu cen a zjistíme, zda je produkt či služba pro spotřebitele dosažitelná a jaké množství produktu, nebo rozsah služby budou spotřebitelé ochotni kupovat za danou cenu. Také bude zobrazen přehled tržních cen produktů v současnosti a předpokládaný cenový vývoj v horizontu životnosti investice [6].

- **Analýza nabídky**

Provedená analýza nabídky charakterizuje konkurenci a prostor na trhu pro umístění daného produktu nebo služby. Specifikuje organizační strukturu, způsob zajištění provozu, marketing a obchodní strategii, kvalitu řídicích pracovníků [6].

#### **2.4.5      *Dodávky materiálů pro zajištění provozu***

Materiálová a energetická náročnost má v ekonomických rozvahách rozhodující význam. Materiálové vstupy a energie představují největší položky výrobních nákladů, a proto ve značné míře ovlivňují zisk. Pro výběr základních materiálů a surovin jsou podstatné následující faktory [7]:



- dostupnost potřebných materiálových vstupů během celé doby životnosti projektu,
- možnost substituce daného materiálového vstupu,
- kvalita materiálu,
- vzdálenost materiálových zdrojů s ohledem na výši dopravních nákladů,
- velikost rizika spojená se zabezpečením materiálových vstupů,
- cenová úroveň související z volby dodavatele či dodavatelů.

Pro vypracování technicko-ekonomických rozborů je třeba projektované materiálové vstupy a energie specifikovat s ohledem na kvalitativní předpoklady, disponibilní množství, předpokládané zdroje, předpokládané jednotkové náklady [7].

#### **2.4.6      *Umístění stavby a její dopady na životní prostředí***

Volba umístění projektu, popis základních údajů a požadavků na lokalitu je řešena ve variantách včetně mapových a popisových údajů. Pro výběr optimální varianty jsou důležité požadavky projektu na infrastrukturu, požadavky na pracovní síly a vyhodnocení vlivu projektu na životní prostředí [7].

Optimální varianta umístění stavby bude doplněna následujícími informacemi:

- popis geografických a geologických podmínek (orientace, hranice pozemku, vazby na pozemky sousední, dopravní spojení),
- popis místních podmínek infrastruktury (napojení zdrojů, přípojky, existující překážky stavby, cena půdy, příprava a rozvoj území),
- vyčíslení předpokládaných nákladů na pozemek (cena pořízení pozemku, právní výlohy, další náklady),
- vyčíslení provozních nákladů souvisejících s pozemkem (daň z převodu nemovitostí, daň z nemovitostí), roční platby za právo cesty, renty,
- popis dopadů na okolní prostředí, které lze během výstavby a během provozu očekávat (negativní dopady, které se nedají vyloučit, popis všech preventivních opatření).

- **Detailní popis lokality projektu**

Uvádí údaje o území a správní příslušnosti, situační plánec, zdůvodňuje se vhodnost výběru lokality pro realizaci projektu, specifikuje kritéria jejího výběru, charakterizuje lokalitu, její klimatické podmínky a přírodní zvláštnosti, které se vztahují k projektu [7].

- **Vliv projektu na životní prostředí**

Tato kapitola informuje o posouzení vlivu realizace projektu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 sb., o posuzování vlivu na životní prostředí. Uvedeme informace o vlivech na životní prostředí před realizací, v době výstavby a po jeho realizaci. Vyhodnotíme pozitivní vlivy projektu na životní prostředí pomocí indikátoru znečištění uvádějících stav před realizací a po realizaci. V tabulce také budou vypsány ČR a EU normy [7].

- **Infrastruktura v lokalitě**

Popisuje se stav infrastruktury vztahující se k lokalitě projektu: stávající stav technické infrastruktury, silniční nebo železniční sítě, stav kvality současných služeb a předpoklad jejich rozvoje. Charakterizuje se potenciál pracovních sil v lokalitě [7].

- **Odhad nákladů na pozemky, zařízení staveniště a objekty**

Specifikují se roční náklady spojené s pozemkem nebo objektem a jeho využíváním, např. náklady pro: nákup nebo pronájem pozemků či objektů, platby daní a poplatků, přípravu staveniště a nákup potřebných zařízení, na vyčištění staveniště, na vyklizení prostor apod. [7].

#### **2.4.7      *Technické řešení projektu***

Technické řešení projektu musí obsahovat základní údaje potřebné pro definování a navržení možných variant. Optimální varianta bude obsahovat zdůvodnění výběru. Technický celek bude rozdělen na jednotlivé části z důvodu dalších technických úvah a možností prvotních odhadů nákladů na výstavbu pomocí technicko-hospodářských ukazatelů nebo cen obdobných projektů s přihlédnutím k lokalitě výstavby, možnosti etapové realizace [5].

Technologická část projektu by měla obsahovat:

- základní údaje o použité technologii, popis možných variant,
- potenciální technologie, zdůvodnění,
- odhad investičních a provozních nákladů,
- základní údaje o strojním zařízení s popisem potřebných zdrojů (energie, suroviny, pracovníci),
- odhad investičních nákladů na zařízení a na první zásobu náhradních dílů a nástrojů.

Stavební část projektu by měla být rozdělena na přípravu a rozvoj pozemku (staveniště), budovy, zvláštní stavební díla. Dále by měly být k dispozici následující informace:

- základní údaje pro stanovení potřeby nutných stavebních objektů a stavebních prací, kde bude zohledněna dostupnost a kvalita stavebních materiálů, pracovních sil, dále popsány místní podmínky,
- odhad investičních nákladů na základě předchozího členění, založené na předpokládaných jednicových nákladech na 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy,
- odhad provozních nákladů (především opravy a udržování).

#### ▪ **Provozní program a rozsah činnosti**

Udává, jaké technické prostředky si realizace projektu vyžádá, zda jsou tyto dostupné na domácím trhu nebo zda je bude třeba dovést z některého státu EU. Stanoví se parametry zařízení pro uspokojení poptávky po produktu nebo službě. Rozsah investice by měl odpovídat budoucí poptávce. Příliš velká investice = plýtvání finančními zdroji; nízká ekonomická a finanční návratnost. Příliš malá investice = nedostatek produktu nebo služeb; nejsou naplněny rozvojové aktivity [5].

#### ▪ **Výběr technologie pro provoz**

Výběr technologie pro provoz a know-how je u investičních projektů nejdůležitější částí studie proveditelnosti. Výběr je třeba provést na podkladě porovnávání více variant. Výběr vhodné varianty má úzkou vazbu na analýzy prováděné v předchozích kapitolách (analýza trhu, materiálové dodávky a lokalita projektu a životní prostředí). Rozepíšeme možnosti a strategie, jak vybranou technologii získat a jak ji provozovat [5].

- **Výběr strojů a zařízení**

Na základě předběžného technického návrhu zpracujeme v tabulce přehled základních strojů a zařízení s uvedením jejich cen, které upřesní vybranou technologii. Tento přehled je zpracován za účelem upřesnění nákladů časových potřeb realizace projektu [5].

- **Stavební práce**

Na základě předběžného technického návrhu se zpracovává v tabulce přehled rozsahu stavebních prací (jejich cenu, časovou potřebu realizace a kritéria pro stanovení a kontrolu kvality prací) [5].

- **Organizace výstavby**

Popisuje se organizace výstavby, zodpovědnosti investora a dodavatele v rámci projektu a programu [5].

- **Odhad celkových investičních nákladů**

Na základě dílčí analýzy nákladů na technické řešení projektu vypracujeme souhrnnou tabulku nákladů na pořízení investice, která bude vstupem do hlavní analytické části studie [5].

#### **2.4.8      *Organizační a režijní náklady výstavby a provozu***

V této kapitole bude podrobně popsána organizace výstavby a rozdělení odpovědností za koordinování, řízení a kontrolní dohled nad výstavbou. Dále je zde třeba vyřešit organizační uspořádání jednotky, která vznikne realizací projektu. S tímto uspořádáním souvisí náklady režijní, které jsou součástí budoucích provozních nákladů. Tento oddíl předpokládá soupis nákladů režijního charakteru a jejich rozlišení do jednotlivých skupin [5].

- **Vedení a organizace provozu**

Uvádí se, jak bude organizován provoz, základní vztahy mezi vlastníkem, provozovatelem a investorem. Specifikujeme právní formu subjektu zajišťujícího provoz a uvedeme organizační schéma. Vypracovává se přehled nákladů spojených s provozováním investice, které budou rozděleny do následujících skupin [5]:

- a) provozní režie – mzdy, pronájmy, obnova vybavení provozu, údržba,
- b) administrativní režie – mzdy, pronájmy a vybavení kanceláří, telekomunikační poplatky, pojištění daně,
- c) odpisy,
- d) finanční náklady – úroky z půjček.

#### ▪ Režijní náklady provozu

Na základě předchozí analýzy nákladů zabezpečení provozu investice vypracujeme souhrnnou tabulku režijních nákladů, která bude vstupem do hlavní analytické části studie [5].

#### 2.4.9 *Lidské zdroje*

Úspěšná realizace a fungování projektu vyžaduje zajištění potřebných pracovních sil s předepsanou kvalifikací, dovednostmi a zkušenostmi. V první řadě je třeba věnovat pozornost poptávce a nabídce po pracovních silách v daném regionu. Dále vytvořit plán pracovních sil na základě technologického a organizačního řešení projektu, legislativních podmínek v oblasti pracovně-právních vztahů, platových podmínek, podmínek směnového provozu, požadavků na kvalifikaci dělnických a zaměstnaneckých profesí, počet pracovních dní v roce (obvykle ne více než 200 –250) [5].

Po zdůvodnění plánu pracovních sil (dělnických i zaměstnaneckých) je proveden odhad osobních nákladů při jmenovitě dosažené kapacitě. Obsahuje výše nákladových mezd, pojistného na zdravotní a sociální pojištění případně dalších složek osobních nákladů [5].

Pro stanovení provozních nákladů projektu nelze opomenout také náklady na pracovní síly v předvýrobní fázi projektu (náklady na zaškolení pracovníků, náklady spojené s uvedením projektu do provozu) [5].

Pro potřeby ekonomického hodnocení a analýz je třeba rozčlenit osobní náklady na variabilní (obvykle přímé mzdy a na nich závislé složky osobních nákladů) a fixní náklady (zpravidla režijní mzdy a složky nákladů na nich závislé) [5].

#### ▪ **Požadavky na zaměstnance**

Vypracujeme tabulku lidských zdrojů (i se mzdovými náklady) ve struktuře:

- Stálí pracovníci
- Příležitostní pracovníci
- Sezonní pracovníci

V souvislosti se strategií rozvoje společnosti budou popsány požadavky na zaškolování pracovníků ve fázi výstavby, náběhového provozu a plného provozu (analyzujeme potřebu vzdělání pracovníků, odhadneme náklady a zohledníme je v tabulce). Analyzujeme reálné podmínky pro získání pracovníků s potřebnou kvalifikací. Porovnáme skutečný personální náklad na nového pracovníka s jeho předpokládaným podílem na celkovém výnosu za dané období [5].

#### ▪ **Náklady vlastníka společnosti**

Uvádí se náklady vlastníků nebo orgánů společnosti pro danou organizační formu společnosti (režijní náklady představenstva, dozorčí rady, odměny, dividendy, tantiémy) a popisuje se strategie s nakládáním zisku v etapách životního cyklu projektu (náběhová fáze, produktivní fáze, inovační období apod.) [5].

#### ▪ **Požadavky na prostředí**

Popisují se pracovní podmínky, pracovní a jiné normy a standardy, zabezpečení zdravotní péče formou pojištění a bezpečnost práce [5].

#### ▪ **Mzdové a ostatní náklady**

Na základě dílčích analýz personálních nákladů spojených s provozem investice, vypracujeme souhrnnou tabulku mzdových a ostatních nákladů, která bude vstupem do hlavní analytické části studie [5].

#### **2.4.10 Harmonogram realizace projektu**

Uvedeme časový harmonogram všech činností, od prvního rozhodnutí realizovat investici, až po první výnosy z její realizace. Zde je prostor pro založení přehledného a účinného prostředku pro monitorování a kontrolu aktuálního stavu průběhu přípravy a realizace projektu [5].

#### **2.4.11      *Finanční analýza předkladatele***

##### **▪ Zaměření a cíle**

Finanční analýza subjektu předkladatele ukazuje jeho finanční zdraví, které je nezbytné nejen pro zabezpečení části finančních prostředků na realizaci investice ze strany předkladatele, ale také pro zabezpečení plynulosti jejího provozu [5].

##### **▪ Metodický postup**

Analýza je založena na metodě poměrových ukazatelů, které jsou kalkulovány na základě údajů převzatých z účetních výkazů subjektů předkladatele za poslední tři účetní období. Provedeme finanční analýzu subjektu předkladatele a pomocí poměrových ukazatelů zjistíme [5]:

- úvěrové zatížení,
- likviditu,
- nákladovou a ziskovou rentabilitu.

#### **2.4.12      *Finanční a ekonomická analýza projektu***

##### **▪ Zaměření a cíle**

Cílem finanční analýzy projektu je prokázat životnost projektu v dlouhodobém horizontu, její výsledek je také důležitý pro rozhodnutí poskytovatele podpory o výši přidělené dotace. Ekonomická analýza (analýza užitků a nákladů CBA) se provádí u všech projektů předpokládaných do strukturálních a předstrukturálních programů. Jejím cílem je prokázat účinnost projektu na sociální a ekonomickou situaci regionu a její vhodnost pro plnění rozvojových priorit programu [5].

##### **▪ Základní hlediska**

Vstupy pro tuto analýzu jsou výsledky kapitol, vztahující se k přímým a režijním nákladům a výnosům investice v její výstavbové a provozní fázi. Vstupy pro ekonomickou analýzu jsou jak finanční náklady a výnosy investice v její výstavbové i provozní fázi, tak její sociálně-ekonomické výnosy pro daný region. Ty jsou kalkulovány například na základě daňové vytíženosti, snížení nezaměstnanosti, snížení nehodovosti, úspory času a úspory energie [5].

## ▪ Metodický postup

Výsledek finanční analýzy projektu, ukazatel finanční vnitřní míry návratnosti FRR, je kalkulován z finančního projektu Cash Flow. To je u investic veřejného charakteru zpravidla projektováno v časovém horizontu životnosti investice, případně v časovém horizontu 20-ti let. Pokud projekt negeneruje přímé čisté výnosy, tzn. že ukazatel  $FRR \leq 0$ , musí příjemce podpory prokázat, z jakých zdrojů bude hradit náklady spojené s provozem a s obnovou investice po ukončení doby její životnosti [5].

Výsledek ekonomické analýzy, ukazatel ekonomické vnitřní míry návratnosti ERR, je kalkulován z ekonomického projektu Cash Flow, které je projektováno zpravidla v horizontu 20-ti let. V případě, že u projektu nelze některé nepřímé účinky (užitky) převést do peněžního vyjádření (například ekologické či sociální dopady), musí být účinnost vyjádřena v tabulkové formě porovnáním stavu měřitelných indikátorů před realizací a po realizaci projektu. Provedeme ekonomickou analýzu projektu s vyhodnocením sociálně ekonomických přínosů projektu na rozvoj regionu [5].

### **2.4.13      *Analýza rizik***

Analyzujeme rizika vyplívající z jednotlivých kapitol této studie a popíšeme způsob, jak je možno těmto rizikům čelit, uvedeme, zda je možno je vyloučit nebo aspoň částečně eliminovat jejich negativní vliv na přijatelnou míru [5].

### **2.4.14      *Závěry a doporučení***

### **2.4.15      *Přílohy***



## 2.5 CBA analýza

Předmětem je problematika hodnocení „veřejně prospěšných“ investičních akcí (projektů). Co činí investiční akci takzvaně veřejně prospěšnou? Pro účely této problematiky budeme považovat za veřejně prospěšné projekty takové, jejichž smyslem není maximalizace zisku resp. čistého Cash Flow investora, ale zvýšení užitku jakýchkoliv subjektů, jejichž blaho leží investorovi na srdci. Rozdíl oproti investicím realizovaným v komerční sféře je zásadní. Zajímá nás i užitek jiného, nežli investujícího subjektu. Kromě toho jsou veřejně prospěšné projekty realizovány obvykle za účelem dosažení efektů nejen nefinanční povahy, ale velmi často i povahy nehmotné. Vše co víme o projektech realizovaných za účelem dosažení určitého společenského efektu, nám při jejich vyhodnocování a vzájemném srovnávání přirozeně komplikuje situaci. Abychom lépe pochopili, co je tak rozdílné na hodnocení investic v komerční sféře a veřejném sektoru, zmiňme právě v tuto chvíli, co je naopak těmto problémům společné. V obou případech je cílem hodnocení investice zodpovězení následujících otázek [8]:

1. Je investice „smysluplná“?
2. Který z investičních projektů je „nejlepší“?

### 2.5.1 Analýza nákladů a přínosů

Kromě dvou zmíněných základních otázek investičního rozhodování je společný projektům soukromé i veřejné sféry ještě jedna základní myšlenka, totiž že realizace projektu by měla přinést více pozitiv než negativ. K jednoznačnému vyčíslení, zda daná investice tento princip naplňuje, či nikoli, byla zkonstruována celá řada tzv. rozhodujících (kriteriálních) ukazatelů, které lze za určitých podmínek považovat za použitelné pro hodnocení investic jak komerční, tak i veřejné sféry. Velmi stručně řečeno, tímto výčet významných shod končí. Přestože hodnocení komerční investice nelze považovat za snadné, zhodnotit projekt se společenskými efekty je nutné označit přeci jen za obtížnější [8].

Uvedli jsme, že investora v případě veřejně prospěšného projektu zajímá prospěch i ostatních subjektů. Z toho vyplývá, že musíme při hodnocení vzít v úvahu obvykle širší řadu efektů. Kromě toho jsme se zmínili o tom, že efekty, se kterými pracujeme, jsou při hodnocení veřejné zakázky často nefinanční a někdy dokonce nehmotné povahy. Abychom mohli tyto dopady investice vyhodnotit a odpovědět si na

zmíněné investiční otázky, musíme být schopni porovnávat, to co plyne z projektu pozitivního a negativního. To je však velmi obtížné, pokud nebudeme schopni efekty agregovat (zjednodušeně řečeno sčítat). K tomu je nutné jejich číselné resp. finanční vyjádření, které je dáno dopadům u projektů komerční sféry již z podstaty. V našem případě to znamená další práci [8].

CBA je metodickým nástrojem, který slouží k hodnocení projektů veřejné sféry a obsahuje postup řešení zmíněných problémů [8].

### **2.5.2      *Smysl a podstata metody CBA***

Costs-Benefits Analysis (CBA) je metodický postup, který svým průběhem postupně zodpovídá základní otázku: „Co komu realizace investičního projektu přináší a co komu bere?“. Takto vymezené dopady akce jsou následně agregovány, převedeny na hotovostní toky a zahrnuty do výpočtu rozhodujících ukazatelů, na základě nichž lze rozhodnout, zda je projekt ve svém důsledku pro společnost přínosem či nikoli. V případě srovnávání dvou nebo více investic, pak umožňují vypočtené ukazatele stanovit jejich pořadí, tedy určit preferenci jednoho projektu před druhým [8].

Costs-Benefits Analysis je anglický výraz, který se do češtiny překládá jako Analýza nákladů a přínosů. Tento překlad může působit zavádějícím dojmem, neboť se v tomto případě nejedná o náklady v účetním slova smyslu, ale spíše o jakési „újmý“, nebo lépe řečeno jakékoli negativní dopady projektu [8].

Výhodou CBA oproti jiným pokusům o hodnocení projektů veřejné sféry je kromě toho, že se jedná o systematický postup úspěšně použitelný na každý projekt, také možnost téměř plného využití teoretického a metodického aparátu podnikových financí, díky tomu, že se po definici všech efektů akce s nimi zachází jako s hotovostními toky. V rámci této kapitoly jsou související problémy teorie investic popsány pouze v míře nezbytně nutné pro úspěšnou aplikaci. Výklad samotné CBA je také omezen spíše na aplikovaný postup, který má zabezpečit úroveň znalostí pouze nezbytně nutnou, nicméně postačující, pro úspěšné zpracování povinné přílohy k žádosti o finanční pomoc [8].

### 2.5.3 *Vymezení základních pojmů*

K tomu, aby byl následující výklad srozumitelný, vymeším v této kapitole několik základních pojmů, které jsou používány napříč celým metodickým postupem. Některým z nich jsme se nevyhnuli již v předchozích kapitolách a jejich významy byly přinejmenším nastíněny. Nyní si je definujeme přesněji [8].

Efekty plynoucí z investice – veškeré dopady na zkoumané subjekty, které realizace investiční akce přináší. Mohou se vyskytovat v podobě finanční i nefinanční (příp. nehmotné). Z hlediska určitého subjektu mohou mít povahu pozitivní (Benefits), negativní (Costs) nebo neutrální (subjekt nikterak neovlivní) [8].

Costs – veškeré negativní dopady na zkoumaný subjekt či jejich skupinu. Jedná se o záporné efekty plynoucí z investice.

Benefits – veškeré pozitivní dopady na zkoumaný subjekt či jejich skupinu. Jedná se o kladné efekty plynoucí z investice.

Beneficient – jakýkoli subjekt či jejich skupina (včetně investora resp. žadatele), na kterého dopadají kladné i záporné efekty plynoucí z investice.

Hotovostní tok (Cash Flow) – tok ve finančním vyjádření, který může nabývat podobu příjmu či výdaje.

Čistým hotovostním tokem (Net Cash Flow) se má pak namysli saldo (rozdíl) záporný a kladných hotovostních toků, tedy rozdíl příjmů a výdajů.

Kriteriální ukazatele – ukazatele, které mají plnit funkci kritéria pro rozhodnutí, zda je projekt smysluplný či nikoli. Podle jejich hodnot lze projekty mezi sebou porovnávat. V rámci tohoto výkladu nabývají podoby ukazatelů NPV, IRR, doby návratnosti a B/C Ratio.

### 2.5.4 *Základní postup při zpracování*

Doporučený postup při zpracování CBA lze shrnout do následujících 11-ti kroků [8]:

- Definujeme podstatu projektu.
- Vymezíme strukturu beneficentů.
- Popíšeme rozdíly mezi investiční a nulovou variantou.

- Určíme a „kvantifikujeme“ všechny relevantní Costs&Benefits (C&B) pro všechny životní fáze projektu.
- Vyčleníme doplňkové „neocenitelné“ C&B a slovně je popíšeme.
- Převědeme „ocenitelné“ C&B na hotovostní toky.
- Stanovíme diskontní sazbu.
- Vypočteme kritériální ukazatele.
- Provedeme citlivostní analýzu.
- Posoudíme projekt na základě vypočtených kritériálních ukazatelů, neocenitelných efektů a citlivostní analýzy.
- Rozhodneme o přijatelnosti a financování investice.

Pořadí jednotlivých kroků není zcela striktní, stejně jako jejich vymezení (např. body 2 až 4 mohou probíhat de facto paralelně), nicméně tyto etapy zpracování CBA jsou za sebou poskládány v logické souslednosti a jejich nahodilé prohození by jistě nevedlo k dobrým výsledkům a výrazně by mohlo zkomplikovat cestu k dosažení validních výsledků. Tento postup považujeme za jeden z možných, nicméně, ať již zvolíme jakýkoli, žádný z uvedených kroků by neměl být při analýze opominut [8].

### **2.5.5      *Určení podstaty projektu***

Prvním logickým krokem, kterým začíná obvykle každá analytická práce je vymezení objektu, kterým se budeme zabývat. Tím je v našem případě investiční záměr. Kromě toho, že bychom měli umět v tuto chvíli již projekt výstižně pojmenovat, musíme si věcně zodpovědět mimo jiné následující otázky [8]:

- Co je předmětem investice? Jinak řečeno, jaký hmotný či nehmotný majetek bude v rámci přípravy projektu pořízen?
- Kde a jak se bude investice realizovat? (lokalizace a etapizace investice, jakož i technické, organizační a finanční zajištění investiční fáze akce)
- Jaké služby či produkty by měla investice zajišťovat?
- Jaké jsou představy investora o následném provozu investice? (lidské zdroje, oběžný majetek, technické, organizační a finanční zajištění provozní fáze)
- Jaké jsou předpokládané fáze projektu a jak dlouho budou jednotlivé fáze trvat?  
V této souvislosti lze rozdělit investiční záměr do čtyř možných fází (etap).

- 1) **Předinvestiční fáze** – jedná se o období přípravných prací, ve kterém se projekt připravuje a rozhoduje se o jeho realizaci či zamítnutí. Z hlediska hotovostních toků sem zpravidla spadají náklady na projektovou dokumentaci, administrativní náklady na přípravu projektu, náklady na zpracování ekonomických studií a náklady na samotné hodnocení efektivnosti investičního záměru (např. CBA). V této fázi se obvykle nacházíme v okamžiku, kdy CBA zpracováváme. Důležité je, že všechny příjmy a výdaje vzniklé v tomto období jsou irelevantní pro posouzení smyslnosti investice a nesmí její hodnocení ovlivnit. Jedná se o tzv. SUNK COST, česky utopené náklady, které investor vydá, ať již se investice uskuteční nebo nikoli a proto je do rozhodování nezahrnuje [8].
- 2) **Fáze investiční** (investiční etapa) – jedná se o období od začátku investiční výstavby projektu do zahájení jejího provozu. Z hlediska hotovostních toků bývá toto období obvykle ve znamení silného převýšení výdajů nad příjmy [8].
- 3) **Fáze provozní** (provozní etapa) – jedná se o období od zahájení provozu projektu po jeho ukončení. Občas se nazývá též životností projektu. Zjednodušeně řečeno by právě v tomto období měly Benefits převažovat Costs plynoucí z projektu a takto vzniklý „čistý příjem“ inkasovaný během jednotlivých let provozování projektu by měl současně pokrýt a převážit výdaje vynaložené v investiční fázi [8].
- 4) **Fáze poprovozní** (likvidační etapa) – jedná se o období, ve kterém se projekt již neprovozuje, nicméně stále ještě může a nemusí jeho předchozí existence ovlivňovat Costs a Benefits (C&B) určitých subjektů. Na rozdíl od výdajů a příjmů předinvestiční fáze, pokud tyto C&B existují a jsou nezanedbatelné, musíte je do hodnocení investice zahrnout. Typickým příkladem takových důsledků investice jsou náklady na likvidaci zařízení, příp. výnosy z jeho prodeje [8].

Hlavním zdrojem informací pro nás bude obvykle sám investor (žadatel), technická dokumentace, provozní dokumentace apod. [8].

Výrazně snazší může být určení všech výše uvedených základních charakteristik projektu v případě, že již byla zpracována studie proveditelnosti příp. podnikatelský záměr. V takovém případě můžeme značnou část informací přechíst právě ve zmíněných studiích. Je však třeba připomenout, že tuto práci nelze považovat za nezpochybnitelný zdroj. Každá použitá studie může mít různou kvalitu zpracování a tento fakt musí brát každý zpracovatel následných analýz v potaz a podrobovat všechny informace kritickému pohledu [8].

### **2.5.6 Vymezení všech zainteresovaných subjektů a jejich členění**

Nyní již víme, jakého charakteru je projekt, jehož C&B hodláme plánovat a analyzovat. Dostáváme se tedy ke kroku dvě doporučeného postupu, tedy k definování všech beneficentů. Na počátku jsme vymezili CBA jako odpověď na otázku „Co komu investiční projekt přináší a co komu bere?“. V této etapě zpracování si musíme odpovědět na otázku „Komu?“. Výsledkem tohoto kroku by měl být strukturovaný seznam subjektů, pro které budeme následně zjišťovat dopady projektu [8].

Subjekty lze pro potřeby této CBA obecně rozdělit na [8]:

- Domácnosti
- Podniky
- Municipální subjekty
- Stát
- Ostatní organizace

Abychom mohli rozlišit mezi řadou subjektů, které do analýzy zahrneme a které nikoli, musíme mít smysluplné kritérium. Vzhledem k tomu, že jsme již ve výše uvedeném seznamu uvedli, které subjekty nás z hlediska účelu dotací a investic mohou zajímat, zbývá nám takto vytvořený seznam učinit subtilnější a to podle jediného kritéria. Tím bude předpokládaný rozsah dopadu projektu. Jestliže nám zmíněným seznamem vznikl hypotetický soupis všech subjektů, jejichž situace před a po případné investici nás zajímá, nyní tento soupis vyselektujeme jen na subjekty, na které zároveň projekt pravděpodobně bude významně dopadat [8].

### **2.5.7 Diskontní sazba**

Výnosy a náklady projektu probíhají v jednotlivých letech hodnoceného období. Ukazatele ekonomické efektivnosti jsou založeny na časové hodnotě peněz, která je ve výpočtech zastoupena diskontní sazbou. Pro hodnocení projektů je vhodné rozlišit sociální diskontní sazbu a finanční diskontní sazbu. Finanční diskontní sazba bývá obvykle rovna nákladům příležitosti na pořízení kapitálu. Pokud použijeme určitý obnos finančních prostředků na realizaci určitého projektu, nelze tuto částku využít na realizaci jiného projektu. Tento druhý, nerealizovaný projekt potom vykáže právě náklady obětované příležitosti neboli ztrátu příjmu [9].

V odborné literatuře se vyskytují tři základní možnosti pro stanovení finanční diskontní sazby [9]:

- úroková sazba státních dluhopisů nebo dlouhodobá reálná úroková sazba komerčních úvěrů,
- mezní výnos portfolia cenných papírů na kapitálovém trhu,
- specifická úroková sazba.

Úroková sazba státních dluhopisů nebo dlouhodobá reálná úroková sazba komerčních úvěrů (použije se v případě, že bude projekt financován ze soukromých zdrojů) je jednou ze základních úrokových sazeb v národní ekonomice. Jedná se většinou o základní minimální výši diskontní sazby, projekt může samozřejmě mít vyšší výnosnost [9].

Mezní výnos portfolia cenných papírů na kapitálovém trhu stanovuje většinou maximální mezní hodnotu diskontní sazby, protože poměřuje výnos nejlepší investiční varianty na kapitálovém trhu samozřejmě v dlouhodobém horizontu a s minimálním rizikem [9].

#### 2.5.8 *Současná hodnota (PV)*

Současná hodnota je součet všech budoucích toků (cash flow) plynoucích z investice převedených na jejich současnou hodnotu. Převod na současnou hodnotu se provádí takzvaným diskontováním budoucích toků. Diskontováním se má na mysli očištění budoucích toků o alternativní náklady kapitálu, které jsou vyjádřeny diskontní sazbou. Lze říci, že se jedná o převod budoucí částky na cenu, kterou má pro nás tento obnos inkasovaný v budoucnu dnes. Odpovídáme si tedy diskontováním na otázku, kolik bychom měli být maximálně ochotni zaplatit dnes za určitou částku, kterou získáme v budoucnu [9].

Propočet současné hodnoty určitého hotovostního toku je následující [9]:

$$PVCF_t = CF_t * \text{diskontní faktor} \quad (1)$$

$$\text{Diskontní faktor} = \frac{1}{(1+r)^t}, \quad (2)$$

kde:

- $PVCF_t$  je současná hodnota hotovostního toku v roce  $t$ ,
- $CF_t$  je hotovostní tok v roce  $t$  (tedy diskontovaná veličina),
- $r$  je diskontní sazba.

Vzorec pro výpočet současné hodnoty projektu, coby kritériálního ukazatele je pak:

$$PV_t = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}, \quad (3)$$

kde:

- $PV_t$  je současná hodnota všech hotovostních toků vyplývajících z projektu od období 1, až do období „ $n$ “,
- $r$  je diskontní sazba,
- $t$  symbol konkrétního období,
- $n$  je poslední hodnocené období (období konce životnosti projektu).

Pokud je současná hodnota větší nebo rovna hodnotě investice provedené v nultém období je projekt přijatelný. Pokud je současná hodnota nižší, než hodnota investice provedené v nultém období je projekt nepřijatelný [9].

Je také možné definovat současnou hodnotu jako určitý cenový strop, který by investor neměl překročit, protože nad ním je již projekt nepřijatelný. Současná hodnota však není příliš vhodná pro porovnávání různých projektů jako investičních variant. Ve smyslu efektivnosti nemá žádnou vypovídací hodnotu [9].

### 2.5.9 Čistá současná hodnota (NPV)

Čistá současná hodnota představuje přírůstek zdrojů podniku vyvolaný investováním

Čistá současná hodnota (Net Present Value, NPV) investice vychází z fundamentálního předpokladu, že peněžní prostředky jsou efektivně investovány pouze v případě, jestliže výnos (Return,  $R$ ) z investice je roven nebo vyšší než počáteční investiční náklad (Investment Cost,  $IC$ ) [8].

NPV je ukazatel, který komplexně hodnotí projekt v rámci jeho celého životního cyklu. Výpočet je založen na diskontování, které umožňuje respektovat časovou



hodnotu peněz. Výpočet lze provést ve dvou krocích. Prvním krokem je stanovení současné hodnoty projektu (Present Value, PV) [8].

Druhým krokem je stanovení NPV tak, že od současné hodnoty odečteme počáteční investiční náklad [8].

$$NPV = PV - IC , \quad (4)$$

kde:

- $NPV$  je čistá současná hodnota
- $IC$  je investiční náklad v Kč

Pozn. Pokud jsou investiční náklady vynakládány ve více než jednoletém období, je třeba také tyto náklady diskontovat. Výpočet lze zobrazit také následujícím vztahem:

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} , \quad (5)$$

nebo

$$NPV = CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = CF_0 + PV = PV - I , \quad (6)$$

kde:

- $NPV$  je čistá současná hodnota investice,
- $PV$  je současná hodnota investice,
- $I$  je velikost investičních výdajů v nultém období,
- $CF_t$  je hotovostní tok plynoucí z investice v období  $t$ ,
- $r$  je diskontní sazba,
- $t$  je období (rok) od 0 do  $n$ .

Pokud je čistá současná hodnota větší nebo rovna nule, projekt je přijatelný. V případě, že jsou mezi sebou porovnávány jednotlivé projekty, měl by být zvolen projekt, jehož čistá současná hodnota je vyšší. Pokud je čistá současná hodnota nižší než nula (tedy záporný) je projekt nepřijatelný. Čistou současnou hodnotu můžeme definovat jako vyjádření v budoucnu vzniklého výnosu v současných peněžních jednotkách. Na rozdíl od současné hodnoty je čistá současná hodnota vhodná pro vzájemné porovnávání projektů [8].

### 2.5.10 *Vnitřní výnosové procento IRR*

Vnitřní výnosové procento (Internal Rate of Return, IRR) může být definováno jako výnos, při kterém projektované peněžní toky vytvoří nulovou NPV [8].

Vnitřní výnosové procento představuje procentuální výnosnost projektu za celé hodnocené období [8].

Výpočet IRR investičního projektu:

$$0 = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}, \quad (7)$$

neboli

$$0 = CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}. \quad (8)$$

Uvedený matematický vztah nelze použít k přímému výpočtu IRR, neboť vzhledem k umocnění hledané veličiny na  $t$ -tou ho nejsme schopni z výrazu vyjádřit. Výpočet se provádí proto v podstatě iterativní metodou, kdy měníme ve vzorci tak dlouho zadávanou diskontní sazbu, až se nám NPV vyrovná nule. Tato metoda by se dala připodobnit k postupu prostřednictvím pokusů a omylů, nicméně každý následující pokus by měl být přesnější. Pokud nám vychází při prvním pokusu NPV kladná, je to pro nás znamení, že je třeba diskontní sazbu ve jmenovateli zvýšit, abychom se IRR přibližovali a nevzdalovali a naopak [8].

Investiční projekt je přijatelný, pokud je ukazatel větší než předpokládaná diskontní sazba. Při vzájemném porovnávání projektů by měl být volen ten projekt, jehož hodnota IRR je vyšší [8].

### 2.5.11 *Doba návratnosti*

Doba návratnosti je počet let, která jsou zapotřebí k tomu, aby se kumulované prognózované hotovostní toky vyrovnaly počáteční investici [8].

Výpočet doby návratnosti investičního projektu:

$$\text{doba návratnosti} = \frac{CF_0}{CF_t}, \quad (9)$$

neboli

$$\text{doba návratnosti} = \frac{I}{CF_t}, \quad (10)$$

kde:

- $CF_t$  je konstantní pro všechna  $t$  od 1 do  $n$ .

Investiční projekt lze považovat za přijatelný, pokud je ukazatel nižší, než je doba životnosti projektu. Přičemž čím je jeho hodnota nižší, tím lepší je z tohoto hlediska projekt. Čili při vzájemném porovnávání projektu by měl být volen ten projekt, jehož hodnota doby návratnosti je nižší. Tento ukazatel není sám o sobě dobrým pravidlem pro rozhodování o přijatelnosti projektů ani pro jejich vzájemné srovnání. Lze ho však úspěšně používat jako kritérium doplňující k ostatním rozhodujícím ukazatelům [8].

#### 2.5.12 *Index rentability*

Index rentability (NPV/I) - Podíl čisté současné hodnoty projektu na hotovostním toku nultého období (na investičních výdajích). Je to v podstatě procento ziskovosti investice měřené čistou současnou hodnotou. Udává, kolik korun čistého diskontovaného přínosu připadá na jednu investovanou korunu [8].

Výpočet indexu rentability NPV/I:

$$\frac{NPV}{I} = \frac{(PV + CF_0)}{-CF_0} = \frac{\left[ CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \right]}{(-CF_0)}, \quad (11)$$

kde:  $I = -CF_0$ ,

nebo

$$\frac{NPV}{I} = \frac{\left[ \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} \right]}{(-CF_0)}. \quad (12)$$

Investiční projekt lze považovat za přijatelný, pokud je ukazatel kladný. Přičemž čím je jeho hodnota vyšší, tím lepší je projekt (za jinak stejných předpokladů). Čili při vzájemném porovnávání projektu by měl být volen ten projekt, jehož hodnota  $NPV/I$  je vyšší [8].

Jedná se o ukazatel, který je velmi užitečný jako doplněk NPV a společně s ní by postačoval k zhodnocení ekonomické přijatelnosti investice. NPV je dobré o NPV/I obohatit, neboť doplňuje chybějící pohled na efektivitu vynaložených prostředků. Toto je významné zejména při vzájemném porovnávání projektů mezi sebou. Pro investora podává odpověď na otázku, zda je lepší investovat do více malých projektů nebo jednoho velkého [8].

Konečná volba kritérií pro ohodnocení projektu záleží na typu projektu a na tom, jaké hledisko je pro nás významné. Můžeme hodnotit jak jednotlivé skupiny zasažených subjektů, tak jednotlivé druhy hotovostních toků (finančně vyjádřené náklady a přínosy nehmotné nebo hmotné povahy). Hotovostní toky jde také různě kumulovat. Významné je vyčlenění čistě finančních toků. Tímto krokem získáme hodnocení založené na „komerčních“ základech, což je vhodné, i když realizace projektu nemá za cíl generování zisku. Ukazatele pro takto vyčleněné toky, je nutné oddělit od ukazatelů hodnotících celkovou ekonomickou stránku [8].

### **2.5.13 Interpretace výsledků**

Pro interpretaci výsledků je nutné vytvořit pořadí, podle významu, který jim budeme přisuzovat, a to zejména kvůli tomu, že si mohou jednotlivé kritéria vzájemně protiřečit. Při sestavování pořadí musíme vzít v úvahu jejich omezení [8].

Máme k dispozici hodnoty jednotlivých ukazatelů a jejich žebříček sestavený podle významu, který jim přikládáme. Projekt musí mít větší přínos než je hodnota nákladů, spojená s jeho realizací. V úvahu také musíme vzít skutečnost, zda je investor schopen projekt zrealizovat. Projekt by neměl být pro investora takovou finanční zátěží, kterou by nemohl zvládnout. Protože finanční zátěž jako taková, by neměla být důvodem zamítnutí realizace projektu. Podstatná je obeznámenost investora s existencí zátěže. Umožní mu to pak, připravit si finanční zdroje z jiných zdrojů pro udržení projektu v chodu [8].

## 2.6 Zadávání veřejných zakázek

Veřejná zakázka či veřejné zakázky jsou specifickým způsobem uzavírání smluv, kdy jednou za stran uzavírající smlouvu je veřejný zadavatel. Jedná se o zvláštní případ uzavření smlouvy (podmínkou je její písemná forma), jemuž předchází zadávací řízení, které zabezpečuje soutěž při výběru nejvhodnější nabídky. Hlavním účelem zadávání veřejných zakázek je především úspora finančních prostředků (především veřejných), které se docílí vytvořením transparentního soutěžního prostředí, jež by mělo zabezpečit efektivnost a účelnost vynakládaných veřejných prostředků [10].

Charakteristickým rysem odlišujícím veřejnou zakázku od jiné zakázky je povinnost jejího zadavatele zadat ji v zadávacím řízení podle zákona o veřejných zakázkách. Zadavatel je dále povinen postupovat v souladu s tímto zákonem, především dodržovat zásadu transparentnosti, rovného zacházení se soutěžiteli a vyvarování se jakéhokoli projevu diskriminace jednotlivých uchazečů [10].

Při zadávání veřejných zakázek je nutné si uvědomit, že veřejná zakázka je především obchodem, a tedy i veškeré úkony mezi zadavatelem a uchazečem jsou činěny v obchodně právních vztazích. Zadavatel tak nevystupuje jako veřejnoprávní orgán, tedy v nadřazeném postavení, ale jako rovnocenný subjekt s uchazeči, tedy jako jejich obchodní partner [10].

Základním právním předpisem upravujícím problematiku veřejného zadávání je zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách (dále jen „Zákon“). Tento zákon je v rámci snah o zjednodušení a zprůhlednění celého systému udělování veřejných zakázek předmětem častých legislativních změn, které i velmi podstatným způsobem mění dosavadní zákonnou úpravu [10].

Trh veřejných zakázek má v každé zemi značný ekonomický význam, proto je zcela nezbytné, aby tato problematika byla právně upravena. V české platné právní úpravě je veřejným zakázkám věnována pozornost v samostatném zákoně. Tím je zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, který nahradil dřívější zákon č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách. K přijetí nového zákona po tak krátké době platnosti staré právní úpravy vedla především ta skutečnost, že v souvislosti s přijetím nových předpisů upravujících oblast zadávání veřejných zakázek v Evropské unii, konkrétně směrnic č. 2004/17/ES a č. 2004/18/ES, vznikla České republice povinnost transponovat tyto směrnice do českého právního řádu. Nový zákon tedy zapracovává příslušné předpisy

Evropských společenství a upravuje postupy v souvislosti se zadáváním veřejných zakázek. Ostatně již i výše uvedené směrnice byly prostřednictvím směrnic 89/665/EHS a 92/13/EHS ve znění směrnice 2007/66/ES ze dne 11. 12. 2007. Tato „evropská“ regulace se pak promítla zejména v zákonu č. 179/2010 Sb., který byl rozsáhlou novelou stávajícího zákona [10].

Tato novela reaguje zejména na výše uvedené nové evropské směrnice týkající se zadávání veřejných zakázek a zejména pak zprávu Ministerstva pro místní rozvoj, pod jehož gesci problematika veřejných zakázek spadá, která hodnotila dopad dosavadní úpravu veřejných zakázek na všechny dotčené subjekty, tedy jak zadavatele, tak uchazeče. Cílem novely je zejména zjednodušit proces zadávání veřejných zakázek a zvýšení transparentnosti při nakládání s veřejnými prostředky. Zda, učinil zákonodárce krok správným směrem, se projeví až při praktickém používání novelizovaného zákona [10].

#### **2.6.1      *Zadavatel veřejné zakázky***

Zákon vymezuje tři možné kategorie veřejných zadavatelů, a to zadavatele veřejného, dotovaného a sektorového. Sektorový zadavatel bývá v praxi též označován jako síťový nebo odvětvový zadavatel. Zákon tedy taxativně stanoví okruh veřejných zadavatelů. I přes tento taxativní výčet je však okruh potencionálních zadavatelů značně široký a proměnlivý. Zadavatelem veřejné zakázky může být jak osoba fyzická, tak i osoba právnická. Za jednoho zadavatele se považuje i několik zadavatelů, pokud se sdruží či jinak spojí pro účely společného postupu směřujícího k zadání veřejné zakázky. Předpokladem je však písemná dohoda těchto osob [10].

Zadavatelé veřejné zakázky:

- Veřejný zadavatel
- Dotovaný zadavatel
- Sektorový zadavatel

#### **2.6.2      *Druhy veřejných zakázek***

Veřejné zakázky lze dělit jak podle jejich předmětu, tak i podle výše jejich předpokládané ceny. Podle předmětu lze dělit veřejné zakázky na [10]:

- veřejné zakázky na dodávky,
- veřejné zakázky na stavební práce,
- veřejné dodávky na služby.

Podle předpokládané výše ceny se veřejné zakázky dělí na:

- nadlimitní veřejné zakázky,
- podlimitní veřejné zakázky,
- veřejné zakázky malého rozsah.

### **2.6.3      *Dělení veřejných zakázek***

Podle předmětu lze veřejné zakázky dělit na veřejné zakázky na dodávky, veřejné zakázky na stavební práce a veřejné zakázky na služby [10].

#### **▪    Veřejné zakázky na dodávky**

Veřejnou zakázkou na dodávky je veřejná zakázka, jejímž předmětem je pořízení věci. Toto pořízení se může realizovat formou koupě, koupě zboží na splátky, nájmu zboží, nájmu zboží s právem následné koupě (leasing), případně i jinak. Předmětem veřejné zakázky na dodávky pak mohou být jak věci movité, tak i nemovitosti a dokonce i ovladatelné přírodní síly [10].

Veřejnou zakázkou na dodávky zákon rozumí i veřejnou zakázku, jejímž předmětem je kromě pořízení zboží rovněž poskytnutí služby. Tou může být například umístění, odborná montáž či uvedení daného zboží do provozu. Toto platí, pokud uvedené činnosti nejsou základním účelem veřejné zakázky, ale pouze jejím nezbytným doplněním. Rozsah doplňkové služby ale nemůže spočívat ve zhotovení stavby [10].

#### **▪    Veřejné zakázky na stavební práce**

Veřejnou zakázkou na stavební práce se rozumí veřejná zakázka, jejímž předmětem je:

- 1) provedení stavebních prací, které se týkají některé z činností uvedených v příloze č. 3 zákona o veřejných zakázkách,

- 2) provedení stavebních prací podle bodu prvního a s nimi související projektová nebo inženýrská činnost,
- 3) zhotovení stavby, která je jako celek schopna plnit samostatnou ekonomickou nebo technickou funkci,
- 4) veřejná zakázka, jejímž předmětem je vedle plnění dle předchozího odstavce rovněž poskytnutí dodávek či služeb nezbytných k provedení předmětu veřejné zakázky,
- 5) rovněž stavební práce pořizované s využitím zprostředkovatelských nebo podobných služeb, které zadavateli poskytuje jiná osoba.

Veřejné zakázky na stavební práce tak obsahují tři základní kategorie tohoto druhu veřejných zakázek. Jednak jsou to různé stavební činnosti (zhotovení nové stavby, stavební změny, související inženýrská a projektová činnost), poskytnutí dodávek či služeb nezbytných k provedení předmětu veřejné zakázky a rovněž stavební práce pořizované s využitím zprostředkovatelských nebo podobných služeb, které zadavateli poskytuje jiná osoba. Tato veřejná zakázka je tedy rovněž považována za veřejnou zakázku na stavební práce, ačkoliv její zprostředkovatel fakticky poskytuje určitou službu [10].

#### ▪ **Veřejné zakázky na služby**

Veřejné zakázky na služby jsou na rozdíl od předchozích dvou kategorií v zákoně vymezeny pouze negativně. Za veřejné zakázky na služby jsou tak považovány jakékoli veřejné zakázky, které nejsou veřejnými zakázkami na dodávky či veřejnými zakázkami na stavební práce [10].

Za veřejnou zakázku na služby je rovněž považována taková veřejná zakázka, jejímž předmětem je kromě poskytnutí služeb rovněž:

- poskytnutí dodávky, pokud předpokládaná hodnota poskytovaných služeb je vyšší než předpokládaná hodnota poskytované dodávky, nebo
- provedení stavebních prací, pokud tyto stavební práce nejsou základním účelem veřejné zakázky, avšak jejich provedení je nezbytné ke splnění veřejné zakázky na služby.



#### **2.6.4      *Dělení dle předpokládané ceny veřejné zakázky***

Podle předpokládané výše ceny se veřejné zakázky dělí na veřejné zakázky nadlimitní, veřejné zakázky podlimitní a veřejné zakázky malého rozsahu. Dříve byly níže uvedené finanční limity stanoveny přímo zákonem o veřejných zakázkách. V současné době jsou však stanoveny nařízením vlády č. 77/2008 ve znění nařízení č. 474/2009 Sb., o stanovení finančních limitů pro účely zákona o veřejných zakázkách. Účelem nové právní úpravy je snaha zjednodušit případné změny hodnot uvedených v nařízení vlády s ohledem na to, že nelze vyloučit potřebu změn těchto hodnot v důsledku změn předpisů EU. Pravidlem je, že se limity pro stanovení mezních hodnot podlimitních a nadlimitních zakázek mění každé dva roky a to tak, že se hodnota limitů snižuje. Děje se tak zejména proto, aby se vyrovnal rozdíl v kurzu eura a koruny tak, aby při přepočtu mezních hodnot na eura zůstávaly limity stále stejné [10].

#### **2.6.5      *Pojem výběrové řízení***

Zákon o veřejných zakázkách hovoří o zadávacím řízení, nicméně širší veřejností je zažitý spíše pojem výběrové řízení. Zadávací řízení zabezpečuje soutěž při výběru nejvhodnější nabídky. Je to tedy formalizovaný postup, kterým je vybírán dodavatel nějaké veřejné zakázky. Zadávací řízení se zahajuje výhradně způsoby stanovenými v zákoně, jiný způsob zahájení zadávacího řízení není možno považovat za platný. Zadávací řízení se zahajuje dvěma základními formami, buďto uveřejněním oznámení o zahájení zadávacího řízení, nebo je zadávací řízení zahajováno výzvou [10].

Zadávací řízení má následující fáze:

- zveřejnění zadání (včetně kritérií posuzování nabídek)
- odevzdání obálek
- otevření obálek
- posouzení nabídek
- zveřejnění výsledků

### 2.6.6 *Druhy výběrových řízení*

Zákon o veřejných zakázkách rozlišuje a upravuje následující typy zadávacích řízení:

- otevřené řízení
- užší řízení
- jednací řízení s uveřejněním
- jednací řízení bez uveřejnění
- soutěžní dialog
- zjednodušené podlimitní řízení

Možnost použití jednotlivých zadávacích řízení závisí na dvou skutečnostech. Tou první je, do které kategorie zadavatel spadá (zda jde o zadavatele veřejného, dotovaného či sektorového), tou druhou potom, v případě některých zadávacích řízení rovněž fakt, zda jsou naplněny zákonné podmínky pro jejich použití [10].

#### ▪ **Otevřené řízení**

Nejjednodušším typem výběrových řízení je otevřené řízení. V tomto typu výběrového řízení zadavatel vyzve neomezený počet dodavatelů (uchazečů o veřejnou zakázku), aby podali svoje nabídky. Otevřené řízení je neomezeným výběrovým řízením, k podání nabídky je oprávněna kterákoli osoba, která má o podání nabídky zájem [10].

#### ▪ **Užší řízení**

V užším řízení vyzývá zadavatel veřejné zakázky neomezený počet dodavatelů k podání žádostí o účast v užším řízení. Tento typ řízení je na rozdíl od otevřeného řízení zadávacím řízením omezeným. Nabídku v tomto typu řízení mohou podat pouze ty osoby, které zadavatel na základě jejich žádosti o účast v užším řízení vyzval [10].

#### ▪ **Jednací řízení s uveřejněním a bez uveřejnění**

Jednací řízení s uveřejněním představuje jednodušší a méně formální způsob zadání veřejné zakázky, kterým zadavatel vyzývá neomezený počet dodavatelů k podání žádosti o účast v tomto řízení. Vyzvaní zájemci podají nabídku, na základě které s nimi zadavatel dále jedná o konkrétních podmínkách smlouvy [10].

Jednací řízení bez uveřejnění představuje nejjednodušší a nejméně formální způsob zadání veřejné zakázky. V jednacím řízení bez uveřejnění zadavatel veřejné

zakázky přímo vyzývá jednoho či více dodavatelů k jednání. Zájemci tak nepodávají svoji nabídku, ale zadavatel s nimi místo toho přímo vyjednává [10].

Velká novela č. 179/2010 Sb., významným způsobem upravila možnost zadávat zakázku v režimu jednacímho řízení (s uveřejněním i bez uveřejnění), když

- 1) nově má zadavatel možnost zadat v jednacím řízení s uveřejněním opakovaně zakázku rovněž, pokud ve zjednodušeném podlimitním řízení byly podány pouze neúplné nebo nepřijatelné nabídky (doposud tato možnost platila pouze pro otevřené řízení, užší řízení a soutěžní dialog);
- 2) zadavatel má možnost zadat v jednacím řízení bez uveřejnění opakovaně veřejnou zakázku rovněž, pokud ve zjednodušeném podlimitním řízení nebyly podány žádné nabídky nebo byly podány pouze nabídky nesplňující požadavky na předmět plnění veřejné zakázky. (doposud tato možnost platila pouze pro otevřené, užší a jednacím řízení s uveřejněním);
- 3) v jednacím řízení bez uveřejnění lze nově zadat nové stavební práce a služby po doručení žádostí o účast ve výběrovém řízení a jednak na lhůty pro podání konkrétních nabídek.

#### **2.6.7      *Zadávací lhůta***

Zadávací lhůtu stanoví zadavatel, opět zejména s ohledem na druh zadávacímho řízení a předmět veřejné zakázky. V průběhu zadávací lhůty jsou potom uchazeči svými nabídkami vázáni. Jde tedy o dobu, kdy je uchazeč vázán obsahem své nabídky, kterou podal zadavateli v zadávacím řízení, a to zejména z pohledu, že svou nabídku nesmí po uvedené době zrušit ani změnit a v případě, že bude jeho nabídka vybrána, uzavře se zadavatelem smlouvu na realizaci této veřejné zakázky. Zadavatel je povinen v oznámení či výzvě o zahájení zadávacímho řízení stanovit délku zadávací lhůty nebo její konec. Zadávací lhůta počíná běžet okamžikem skončení lhůty pro podání nabídek a končí dnem doručení oznámení zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky [10].

Zadávací lhůta ovšem může skončit všem uchazečům ve dvou zvláštních případech, aniž by došlo k výběru nejvhodnější nabídky. Je to jednak v případě, že dojde ke zrušení zadávacímho řízení před provedením výběru nejvhodnější nabídky, anebo v případě, že zadávací lhůta uplyne, přičemž zadavatel v této lhůtě neoznámí rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky uchazečům. V tom případě končí zadávací lhůta uplynutím posledního dne zadávací lhůty [10].

### **2.6.8 Kvalifikační předpoklady**

Kvalifikační předpoklady představují podmínky nebo vlastnosti, které musí splnit každý dodavatel, který se uchází o plnění veřejné zakázky. Obecně se jedná o způsobilost dodavatele realizovat předmět zakázky, kdy prokázání kvalifikačních předpokladů potvrzuje zadavateli skutečnost, že vítězný dodavatel bude s to předmět věřené zakázky splnit. Kvalifikačními předpoklady zároveň zadavatel stanoví podmínky, které musí splňovat každý dodavatel, který se uchází o plnění veřejné zakázky. Zejména se jedná o skutečnost, zda dodavatel plní řádně své daňové povinnosti vůči státu a zda jeho dosavadní praxe odpovídá předmětu veřejné zakázky [10].

Kvalifikační předpoklady jsou sdruženy ve 4 skupinách. Jedná se o základní kvalifikační předpoklady, profesní kvalifikační předpoklady, ekonomické a finanční kvalifikační předpoklady a technické kvalifikační předpoklady [10].

Požadavky na prokázání splnění kvalifikace stanoví zadavatel v oznámení či výzvě o zahájení zadávacího řízení. Kvalifikační předpoklady nemohou být předmětem hodnocení, ale slouží pouze pro prokázání schopnosti plnit zakázku ze strany dodavatele [10].

Základní kvalifikační předpoklady slouží k ověření, zda dosavadní provozování obchodů ze strany dodavatele bylo bezproblémové a jedná se o zdravou společnost [10].

Základní kvalifikační předpoklady jsou prokazovány ve své většině prostřednictvím česného prohlášení, které je již dnes často připraveno přímo zadavatelem jako součást zadávací dokumentace. Dalším dokumentem, který musí dodavatel předložit je výpis z rejstříků trestů osob oprávněných jednat jménem dodavatele a prohlášení Správy sociálního zabezpečení o neexistenci nedoplatku na pojistném a dále prohlášení místně příslušného finančního úřadu o neexistenci daňových nedoplatků [10].

Od 15. 9. 2010 jsou vloženy do zákona nové základní kvalifikační předpoklady. Jedná se o:

- povinnost předložit seznam společníků nebo členů, jde-li o právnickou osobu;
- povinnost předložit seznam zaměstnanců nebo členů statutárních orgánů, kteří v posledních třech letech pracovali u zadavatele a byli v pozici s rozhodovací pravomocí pro rozhodování o veřejných zakázkách;

- povinnost předložit seznam akcionářů a je-li dodavatel akciovou společností pak prokázat, že má vydány pouze akcie na jméno.

Záměrem těchto nových základních kvalifikačních předpokladů bylo, aby se o veřejné zakázky mohly ucházet pouze subjekty s jasnou a průhlednou vlastnickou strukturou. Tyto nové kvalifikační předpoklady byly do zákona vloženy na základě poslaneckého návrhu. Nebyly tedy předmětem připomínkového řízení a jsou předmětem časté kritiky společnosti, které mají akcie na majitele a zároveň jsou například jejich akcie obchodovány na burze svoji vlastnickou strukturu odhalují stejně transparentně. Výše uvedená ustanovení tak budou zřejmě předmětem brzké novelizace a to tak, že budou ze zákonné úpravy odstraněny [10].

Profesní kvalifikační předpoklady jsou představovány především předložením výpisu z obchodního rejstříku a dokladu o oprávnění k podnikání dle zvláštních právních předpisů což je ve většině případů výpis ze živnostenského rejstříku [10].

Ekonomické kvalifikační předpoklady se prokazují zejména pojistnou smlouvou prokazující pojištění dodavatele za škodu způsobenou dodavatelem třetí osobě, dále poslední rozvahou společnosti a údajem o celkovém obratu dodavatele a případně také obrat dosažený ve vztahu k předmětu veřejné zakázky [10].

Technické kvalifikační předpoklady pak slouží zejména k prokázání schopnosti dodavatele plnit veřejnou zakázku po technické stránce. Dodavatel tak je zejména povinen předložit seznam významných dodávek které již v minulosti plnil, dále předložit seznam techniků kteří se budou na plnění zakázky podílet, či případně předložení vzorků poptávaného výrobku [10].

Kvalifikační předpoklady musí splňovat sám dodavatel, který se uchází o plnění veřejné zakázky. V případě, že není schopen dodavatel prokázat splnění ekonomických a technických kvalifikačních předpokladů je možné, aby dané kvalifikační předpoklady splnil prostřednictvím subdodavatele. S takovým subdodavatelem je dodavatel povinen sepsat smlouvu, kterou si smluvní strany upraví podmínky poskytnutí plnění nebo věci či práv pro plnění zakázky ze strany subdodavatele. Subdodavatel, kterým je prokazována kvalifikace musí také prokázat že není veden na seznamu osob se zákazem plnění veřejných zakázek a také musí předložit výpis z obchodního rejstříku [10].

Kvalifikační předpoklady již také není nezbytné předkládat pouze v originálech, ale je možné předkládat pouze kopie dokumentů. I tyto listiny nesmí být starší než 90 dní [10].

V případě, že se o veřejnou zakázku chystá ucházet slovenská společnost, nebo se slovenská společnost pouze chystá účastnit na případném plnění zakázky v podobě subdodavatele, není již od 15. 9. 2010 potřeba opatřovat úřední překlad dokumentů prokazujících kvalifikaci do českého jazyka, ale postačí jejich originální slovenská verze [10].

### **2.6.9 Podání nabídky**

Zcela rozhodujícím okamžikem v průběhu ucházení se o přidělení veřejné zakázky je z pohledu dodavatele podání nabídky zadavateli [10].

Nabídka musí obsahovat dokumenty požadované zákonem a zadávací dokumentací k prokázání kvalifikace a dále návrhy smluv podepsané dodavatelem. Obsahová a formální úplnost nabídky a správnost předložených dokumentů je zadavatelem posuzována nejdříve [10].

Dodavatel je oprávněn podat zadavateli pouze jednu nabídku. Pokud by stejný dodavatel podal nabídek více, nebo by se jako společný dodavatel účastnil podání vícero společných nabídek, musel by zadavatel všechny takové nabídky z hodnocení vyloučit. Tentýž subjekt se však může účastnit v různých nabídkách podaných zadavateli jako subdodavatel. [10].

Nabídka podaná dodavatelem zároveň nesmí obsahovat varianty, musí být podána písemně a musí být podána v zalepené obálce zajištěné proti manipulaci [10].

Po otevírání obálek zadavatelem, kterého se mohou účastnit zástupci dodavatelů, kteří nabídky podali, hodnotí zadavatel úplnost nabídky a splnění kvalifikačních kritérií. Novela. 417/2009 Sb., účinná od 1. 1. 2010 podstatným způsobem upřesnila možnost podávat doplňující informace a dokumenty k prokázání splnění kvalifikačních kritérií i po otevření obálek s nabídkami, když zadavatel má právo vyzvat dodavatele k předložení dalších dokumentů i když by jinak dodavatel neprokázal splnění kvalifikace. Byla tak nahrazena dřívější úprava, kdy zadavatel mohl požadovat předložení dalších dokumentů, jen pokud bylo splnění příslušné části kvalifikace prokázáno alespoň částečně. Taková úprava nebyla jasná a vznikly výkladové problémy

při stanovení, zda byla požadovaná kvalifikace prokázána alespoň částečně, což vedlo i ke sporům mezi dodavateli a zadavateli. Novela tedy v tomto směru je spíše ku prospěchu věci a právní jistoty, nicméně nebyla odstraněna pouhá možnost zadavatele požadovat další dokumenty, která záleží na jeho volném uvážení, což dle našeho názoru může vést ke skryté diskriminaci dodavatelů [10].

Novela taktéž odstranila některé čistě formalistické dokumenty, které zákon do 1. 1. 2010 požadoval jako nezbytnou součást nabídky. Při absenci takového dokumentu bylo možné pouze nabídku vyloučit z dalšího hodnocení. Nadále není nutno současně s nabídkou předkládat prohlášení dodavatele o vázanosti nabídkou po celou dobu zadávací lhůty [10].

Stejně tak je nově upravena možnost, aby při otevírání obálek s nabídkami byla sdělena nabídková cena, což je opět závislé na volném uvážení zadavatele [10].

#### **2.6.10      *Hodnocení nabídek***

Hodnocení nabídek provádí komise ustanovená zadavatelem. Otevírání obálek je veřejné a mohou se ho účastnit jak zástupci dodavatelů, kteří se o zakázku ucházejí tak i nezúčastněné osoby. Hodnotící komise nejprve posoudí úplnost nabídek, tedy jestli obsahují všechny dokumenty požadované zadavatelem v zadávací dokumentaci. Následně jsou posuzovány jednotlivé dokumenty, jestli skutečně prokazují splnění požadované kvalifikace [10].

Pokud nabídka neobsahuje všechny požadované dokumenty nebo informace, zadavatel po výzvě k doplnění nabídky musí takovou nabídku vyloučit jako neúplnou[10].

Nabídka je hodnocena dle kritérií stanovených zadavatelem při vyhlášení zakázky. Zadavatel může hodnotit předložené nabídky dle nejnižší nabídkové ceny nebo dle ekonomické výhodnosti nabídky, kdy je stanoveno několik samostatných hodnotících kritérií. Při hodnocení nabídek podle ekonomické výhodnosti musejí dílčí hodnotící kritéria vyjadřovat vztah užitné hodnoty a ceny a musejí se vztahovat k nabízenému plnění veřejné zakázky. Nabídková cena není bezvýhradně povinným dílčím kritériem, je uvedena pouze příkladem jako jedno z možných kritérií [10].

Zpráva o posouzení a hodnocení nabídek musí povinně obsahovat „popis hodnocení jednotlivých nabídek v rámci všech hodnotících kritérií“, což by mělo přispět k přezkoumatelnosti provedeného hodnocení [10].

Výslovně je stanoveno právo uchazeče na pořízení kopie zprávy o posouzení a hodnocení nabídek, nikoli jen výpisu či opisu, což by mělo eliminovat obstrukce ze strany zadavatelů [10].

Po vyhodnocení nabídek zadavatel rozhodne o pořadí nabídek a vyhlásí vítěznou nabídku. Při uzavření smlouvy s vítězným dodavatelem není příliš časté, aby zadavatel použil vyhotovení smluv, které mu byly předloženy dodavatelem v nabídce, ale je praxí, že se vyhotoví a podepíší oběma stranami nové vyhotovení smluv [10].

#### **2.6.11 Dohled nad dodržováním zákona, kauce**

Na dodržování zákona při výběrovém řízení dohlíží Úřad pro ochranu hospodářské soutěže („Úřad“). Ten tedy přezkoumává zákonnost úkonů zadavatele s cílem zajistit zachování obecných zásad platných pro výběrové řízení, tedy zásadu transparentnosti, rovného zacházení a nediskriminace. Uchazeč o veřejnou zakázku, který se cítí postupem zadavatele poškozen na svých právech, může primárně podat zadavateli zdůvodněné námitky proti jeho postupu. Pakliže tento postup nevede ke zdárnému konci a vyřešení sporu mezi uchazečem a zadavatelem, může se uchazeč obrátit se stížností na Úřad pro ochranu hospodářské soutěže [10].

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže zahajuje řízení o přezkoumání úkonů zadavatele buďto z vlastní iniciativy, anebo na návrh příslušného stěžovatele (uchazeče o veřejnou zakázku). Návrh lze Úřadu podat proti všem úkonům zadavatele, v jejichž důsledku hrozí nebo již vznikla újma na právech navrhovatele, a to zejména proti:

- zadávacím podmínkám,
- obsahu oznámení nebo výzvy o zahájení zadávacího řízení,
- vyloučení uchazeče ze zadávacího řízení,
- rozhodnutí o výběru nejvhodnější nabídky,
- použití druhu zadávacího řízení.

Návrh podávaný Úřadu musí obsahovat kromě jiných náležitostí stanovených zákonem o veřejných zakázkách i doklad o složení kauce. Zmíněný zákon tedy stanoví jako podmínku pro podání návrhu složení kauce v příslušné výši na účet Úřadu pro ochranu



hospodářské soutěže. Je nutné, aby stěžovatel složil kauci na účet Úřadu v patřičném předstihu, jelikož doklad o jejím složení je nezbytnou součástí návrhu. Nesložení kauce či neprokázání jejího složení má za následek zastavení řízení bez vydání rozhodnutí ve věci samé. Obecně platí, že výše kauce činí 1 % z nabídkové ceny navrhovatele. [10].

# **PRAKTICKÁ ČÁST**

## 3 PRAKTICKÁ ČÁST

### 3.1 Studie proveditelnosti

#### 3.1.1 Úvod

Katastrální území Mikulova leží v jižní části okresu Břeclav mezi Dolními Dunajovicemi a Valticemi na hranicích s Rakouskem. Katastrální území Mikulova má výměru 4 533 ha, z toho: zemědělské půdy 2 516 ha, lesní půdy 1 309 ha, rybníky 75 ha, ostatní vodní plochy 128 ha, ostatní plochy 480 ha a zastavěné území 100 ha. V dosavadní struktuře osídlení byl Mikulov střediskovou obcí trvalého významu spadající pod okresní město Břeclav vzdálené cca 35 km na východ. Město má užší vztahy také k Valticím.

Řešené území se nachází v klíčovém prostoru pradávné, středoevropsky významné křižovatky na tzv. severojižní trase, která spojovala Moravské úvaly na severu se Slezskou pánví a na jihu s Vídeňskou pánví s trasou souběžnou s tokem Dyje. Severojižní trasa se v průběhu časů různě měnila podle vývoje uspořádání a hranic státních útvarů v tomto prostoru. S přesunem mocenského centra z Moravy do Čech se zvýraznila komunikační osa na severozápad do Českomoravské vysočiny, po zahrnutí území do Habsburského soustátí se trasa vrátila do původní polohy. Řešené území má a bude mít význam jako alternativní severojižní spojení Vídeňské pánve a Panonie se Slezskem a Pobaltím souběžně s hlavní urbanistickou osou Vídeň - Břeclav - Brno. Přes Břeclav navazuje také na pomoravský urbanizační koridor. Nevýhodou pro rozvoj Mikulova je poloha mimo aglomerační zájmy jak metropole Vídně, tak i sídelní regionální aglomerace Brna.

Toto území je mimořádně významné pro rekreaci a turistiku. Mikulov se souborem měšťanských domů, zámek, památkami v židovské části města, s krásným okolím s přírodními památkami a kultivovanou krajinou s vinicemi a stopami barokně modelované krajiny s významnými sakrálními stavbami je významnou kulturní památkou, střediskem cestovního ruchu jako celek. Pro svou krásu a zachovalost přírodních a krajinných hodnot byla velká část k.ú. Mikulov začleněna do Chráněné krajinné oblasti Pálava.

Řešené území je v zadání změny územního plánu popsáno jako změna číslo 8.04 v lokalitě Šibeničnick. Jedná se o území, které je z jižní strany vymezeno česko-rakouskou státní hranicí, ze západní strany hranici tvoří asfaltová polní cesta Mikulov - Ottenthal (cyklostezka), ze severu je hranice zhruba vedena podél uvažovaného obchvatu (R 52) až do prostoru bývalé celnice a z východní strany pomyslnou spojnici ze severu na jih od celnice k Včelínku, kde opět navazuje na česko-rakouskou státní hranici. Takto vymezené řešené území má výměru zhruba 340 ha.

### **3.1.2      *Rekapitulace výsledků studie***

V této studii se zabývám možností uskutečnit výstavbu golfového hřiště v městě Mikulov. Z hlediska dostupného finančního kapitálu, začlenění hřiště do zdejší krajiny, dostupnosti materiálových zdrojů, tak i lidského kapitálu, bude projekt podle výsledků studie uskutečnitelný.

### **3.1.3      *Současný stav a historie projektu***

#### **▪    Záměr projektu**

Řešené území o velikosti 253,75 ha bylo rozděleno do dvou časových etap realizace. V obou etapách je navrhováno samostatné 18-ti jamkové hřiště, avšak každé jiného typu. V první etapě o rozloze 100,59 ha se nachází chráněné krajinné dominanty (Šibeniční vrch a rybník Šibeník), a proto hřiště 1. etapy bude navrženo pouze jako rekreační s tréninkovým zázemím a nezbytnými službami. Ve druhé etapě – na 153,16 ha - již nebude nutno respektovat prioritu ochrany přírody a krajiny, a proto může dojít ke zvýšení sportovní náročnosti.

Tento projekt bude přispívat k dosažení následujících specifických cílů:

- Návrhem dílčí změny 8.04 dojde k rozšíření a doplnění ploch pro sport a rekreaci, o plochy pro rekreaci v přírodě,
- zvýšení atraktivity města především z hlediska dlouhodobější turistiky,
- vznik nových pracovních míst,
- další rozvoj města.

## ▪ Návaznost projektu na cíle regionální a celostátní politiky

Změna územního plánu Mikulov je v souladu s cíli územního plánování. Je řešena s ohledem na vztah přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území. Cílem je dosažení trvale udržitelného rozvoje, tj. vytvoření podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a uspokojení potřeb současné generace, aniž by byly ohroženy podmínky života budoucích generací.

Změna územního plánu usiluje o komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území. Chrání přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Změna územního plánu je v souladu s politikou územního rozvoje České republiky 2008, schválenou usnesením vlády ČR dne 20. 7. 2009 pod č. 929 (dále jen PUR). PUR konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Změna územního plánu naplňuje vybrané republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- vytvářet vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel v území (udržitelný rozvoj území), především doplněním ploch pro rekreaci obyvatelstva v přírodním prostředí, lázeňství a wellness.
- Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. Krajinu chápe jako živý, v čase proměnný celek, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.
- Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.

- Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.

#### ▪ **Historie projektu a jeho současný stav**

Samospráva města Mikulov dospěla v roce 2010 k rozhodnutí prověřit několik podnětů v jejich možných dopadech na rozvoj města cestou zadání dílčích změn územního plánu. Z nich změna číslo 8.04 se zabývá lokalitou Šibeničnick. Uspořádání této lokality v současné době kombinuje funkce zemědělské (rostlinné) výroby s funkcí ochrany přírody a krajiny. Tato kombinace funkcí znamená jisté nepříznivé faktory pro rozvoj města. Proto je zvažována výhodnější kombinace funkcí v této lokalitě.

Lokalita Šibeničnick má být ve změně územního plánu rozpracována jako plochy smíšené s rekreační funkcí v přírodě. Rekreační funkce má být rozvíjena vytvořením golfového hřiště. Zájmem města je nalézt výhodnější kombinaci funkcí, než jaká v současné době v řešené lokalitě je. To znamená minimalizovat, ne-li odstranit, střety zájmů rekreace se zájmy ochrany přírody a krajiny.

#### ▪ **Disponibilní finanční zdroje pro realizaci projektu**

Předpokládá se, že hlavním finančním zdrojem pro realizaci projektu bude základní jmění investora, který nadále může navýšit své finanční možnosti získáním strategického partnera, nebo půjčkou z některé z komerčních bank. Tímto způsobem bude mít společnost k dispozici 55% nákladů. S využitím dotačních zdrojů EU, které budou činit 45% nákladů, bude možné realizaci golfového hřiště ve městě Mikulov provést.

#### **3.1.4      *Analýza trhu a koncepce marketingu***

V analýze trhu se budu zaměřovat na možnost uplatnění golfového hřiště v tomto regionu. Hřiště by mělo splňovat podmínky pro sportovní vyžití pro ty nejnáročnější jednotlivce až po rekreační vyžití rodin. Reakce lidí z regionu na výstavbu golfového hřiště nejsou nějak pozitivní, a to hlavně z důvodu, že chovají k lokalitě Šibeničnick určitý vztah. Jedná se o území, kde lidé v létě nacházejí útočiště před horkem a chodí se sem koupat. Výstavba golfového hřiště ale nevyvolala odpor značný. Největší pozitivita

golfové hřiště jsou ty, že se město zviditelní a zpopularizuje, zvýší se cestovní ruch, což má za následek přísun dalšího kapitálu do pokladny města. Avšak nejvíce nadšení mohou být lokální podnikatelé, pro které výstavba nového golfového hřiště znamená nový přísun turistů jak ze strany českých občanů, tak i občanů rakouské republiky, která je v těsném sousedství s městem Mikulov. Celý tento projekt bude zvyšovat zájem o služby v dané lokalitě, vytvoří se nová pracovní místa, což bude mít za následek ekonomický růst regionu.

Aby golfové hřiště bylo úspěšné na trhu, bude potřeba stanovit takové ceny, aby bylo konkurenceschopné, a zároveň musí být schopno pokrýt provozní náklady a zajistit určitý zisk. Dále musí být ceny stanoveny tak, aby investorovi zajistily návratnost investice. Ta bude zajišťována členskými příspěvky od členů a hracími poplatky od nečlenů. Další přísun financí by měly zajistit reklamní plochy, které budou rozmístěny po celém hřišti.

Vytvořil jsem cenovou analýzu golfových hřišť, která se nachází v jihomoravském kraji, dále jsem do výběru začlenil jedno golfové hřiště z rakouského pohraničí, z města Poysdorf. Do tabulky jsem uváděl pouze ceny za 18-ti jamkové hřiště. Na základě dané tabulky určím vstupní ceny.

Po provedení marketingového průzkumu golfových hřišť v Jihomoravském kraji, viz Tabulka 1 – Analýza golfových hřišť v Jihomoravském kraji, jsem vytvořil vstupní cenovou hladinu pro golfové hřiště Mikulov.

Základní green fee – od pondělí do čtvrtka 1 000 Kč, od pátku do neděle 1 200 Kč.

Vstupní osobní poplatek	20 000 Kč	– roční příspěvek	12 000 Kč
Vstupní přidružený poplatek	12 000 Kč	– roční příspěvek	8 000 Kč
Vstupní seniorský poplatek	8 500 Kč	– roční příspěvek	5 000 Kč
Vstupní studentský poplatek	5 000 Kč	– roční příspěvek	4 500 Kč
Vstupní juniorský poplatek	0 Kč	– roční příspěvek	1 250 Kč

Tyto ceny jsou zavádějící a bude je možno v průběhu času upravit podle zájmu návštěvníků. Předpokládaný růst cen je 5-10% za rok. V tomto růstu je započten index růstu cen ve službách a inflace.

Tabulka 1 - Analýza golfových hřišť v Jihomoravském kraji

<b>Hřiště</b>	<b>Základní green fee PO– ČT (Kč) PÁ – NE (Kč)</b>	<b>Rok založení</b>	<b>Vstupní poplatky do klubu (osobní, přidružené, seniorské, studentské, juniorské) v Kč</b>	<b>Roční příspěvky do klubu (osobní, přidružené, seniorské, studentské, juniorské) v Kč</b>
<b>Golf Club Austerlitz</b>	1 000 / 1 400	1994	50 000/25 000/50 000/10 000/0	14 700/9 900/9 900/2 500/1 500
<b>Kaskáda Golf Resort Brno</b>	1 600/1 960	2006	70 000/50 000/40 000/10 000/0	21 000/16 500/16 500/8 000/700
<b>Kořenec Golf and ski resort</b>	1 000/1 400	2005	24 000/12 000/7 000/4 000/1 400	13 000/13 000/9 000/5 500/3 200
<b>GKA Brno Automotodrom</b>	500/600	2002	7 000/5 500/5 500/3 500/1 500	6 900/4 500/4 500/4 500/1 000
<b>Golf club Poysdorf</b>	1 225/1 625		55 000/25 000/25 000/12 000/0	25 900/13 000/13 000/4 500/1 500



## ▪ Analýza poptávky

Analýza poptávky se zaměřuje na charakteristickou skupinu návštěvníků, u kterých se předpokládá zájem o nabízený produkt. Jedná se o zainteresované skupiny, na něž působí realizace projektu, a které mohou projekt a dopady realizovaných aktivit ovlivnit. Na začátek bude hlavním cílem vytvořit dostatečnou členskou základnu. Cílovou skupinou se stanou nároční, profesionální golfisté, u kterých je vysoký předpoklad členství v klubu, další skupinou budou amatérští golfisté, pro které je nutné vytvořit adekvátní cenovou nabídku, aby se mohli seznámit s golfem a dostatečně si ho osahat, ne-li mu propadnout. Velmi významnou skupinou by se měli stát návštěvníci ze sousedního Rakouska, pro které by měla být malá vzdálenost a přijatelné ceny velkým lákadlem. Aby se tak stalo a návštěvníci se rádi vraceli a stávali se členy klubu, je zapotřebí jim poskytnout ty nejlepší služby a komfort.

Počítá se s tím, že budoucí zákazník bude spíše ze středních či větších měst, bude sportovně laděný, věk u golfu nehraje roli.

Měla by vzniknout reklamní kampaň, která musí být zahájena v dostatečném předstihu před otevřením, ideální doba je 6 až 3 měsíce předem. Kampaň zasáhne hlavně Jihomoravský kraj, ale i celé území ČR, neboť jak je dobře známo golfový příznivci rádi hřiště mění a zkouší nové. Dále se kampaň zaměří na rakouské golfisty. Kampaň bude zprostředkována pomocí rádií, novin, časopisů. Město bude golfové hřiště propagovat během letních akcí, které pořádá.

## ▪ Analýza nabídky

Město i jeho okolí osloví všechny návštěvníky s aktivním přístupem k životu. Zejména sportovně založení si přijdou na své. Oblast protíná více než 1200 km dlouhá síť cyklistických tras, nedaleké Novomlýnské nádrže nabízí své laguny ke koupání, rybolovu a k provozování vodních sportů. Ani milovníci přírody, pěší turistiky či památek nepřijdou zkrátka – pečlivě značené turistické trasy vedou k nejatraktivnějším přírodním či historickým památkám kraje.

Mikulov se také nachází v samotném centru vinařství, proto zde nechybí ani vinařské stezky se zastávkami v místních a rodinných vinných sklípkách či degustace vín ve vinárnách a vinotékách. V souvislosti s oslavou vína na Mikulovsku se do povědomí všech zapsalo již tradiční Pálavské vinobraní, jehož oslava probíhá každoročně vždy druhý zářijový víkend v každickém koutě města.

Město vybuďovalo výborné prostředí pro letní turistiku, jak už sportovní tak i kulturní a v neposlední řadě nemůžeme opomenout ani vinou turistiku, která sem každým rokem naláká velké množství lidí. A proto se očekává, že jak lidé do města Mikulova cestují za vínem a kulturními památkami, budou jejich cesty do místního kraje spojeny i s dalšími nezapomenutelnými zážitky, které jim nabídne golfové hřiště.

### **3.1.5 Materiálové dodávky pro zajištění provozu**

#### **▪ Potřeba závlahové vody**

V rámci plánované výstavby golfového hřiště je nutné počítat s potřebou doplňkové závlahy, zajišťující vysokou kvalitu trávníku na hracích plochách. Tu na golfových hřištích zajišťuje automatický závlahový systém. Automatický závlahový systém je tvořen čerpací stanicí, podzemními rozvody potrubí, závlahovými detaily a řídicím systémem. Závlahový detail zpravidla tvoří výsuvné rotační postřikovače. Jejich správným pravidelným rozmístěním je zajištěna rovnoměrná závlaha. Automatický závlahový systém je řízen centrální řídicí jednotkou, která zajišťuje spuštění jednotlivých postřikovačů na dobu potřebnou k dodání optimálního množství vody. Celý systém tak umožňuje přesné dávkování vody zohledňující poměry jednotlivých ploch. Automatický závlahový systém tak umožňuje hospodárné nakládání s vodami.

Jako zdroj vody potřebný pro závlahový systém byly zvažovány tři varianty, a to přilehlý rybník Šiběničník, potok Včelínka a přilehlý závlahový kanál Brod-Bulhary-Valtice, který se nakonec stane hlavním zdrojem vody závlahového systému. Na golfovém hřišti se počítá se zbudováním akumulací nádrže s volnou hladinou, která bude zároveň fungovat jako vodní překážka při hře. Hladina nádrže je o přibližné rozloze 3 ha. Při využití závlahového kanálu by byla odebraná voda dopravena do této nádrže, ze které by byla do závlahového systému čerpána pomocí přilehlé čerpací stanice. V současné době nejsou pozemky určené pro golf nijak zavlažovány a jsou z větší části využívány pro zemědělství. Přivedení vody ze závlahového kanálu bude mít pozitivní vliv na celkovou bilanci vody v zájmové oblasti.

Na golfovém hřišti se neplánují výrazné modelace terénu, které by měly dopad na změny hranic povodí. Drenážní systém nacházející se pod hracími plochami (především jamkoviště a odpaliště) a v místech s rizikem eroze zachytí pouze nepatrnou část srážek, které budou odvedeny do závlahové nádrže a tedy využity pro závlahu. Travní drn nacházející se na převážné ploše golfového hřiště bude mít pozitivní vliv na retenci vody v této části povodí. Závlahový systém na golfovém hřišti dotovaný vodou

ze závlahového kanálu bude mít pozitivní vliv na celkovou bilanci vody v povodí, nepředpokládá se proto negativní dopad na minimální průtoky v potoku Včelínek. Kulminační průtoky budou sníženy vlivem větších retenčních vlastností této části povodí.

Pro provoz sociálních zařízení pro návštěvníky a administrativu bude sloužit voda z veřejných sítí. Splaškové vody budou odvedeny do veřejné kanalizace. Tímto provozem tedy nebude nijak ovlivněna bilance vody v oblasti.

Tabulka 2 - Výpočet vody pro 18-jamkové hřiště

Hrací plocha	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Potřeba vody[l/m <sup>2</sup> /den]	Celkem [m <sup>3</sup> /den]
Tee	13 500	3	40,5
Fairway	220 000	4	880
Green	10 800	5	54
Cvičné plochy	36 000	3	108

Jako zdroj vody bude využit závlahový kanál protékající zájmovou plochou. Využito může být buď stávajícího odběrného místa, nebo nově zbudovaného. Maximální denní potřeba vody bude 1245 m<sup>3</sup>/den. Předpokládaná průměrná potřeba vody ročně je 50 000 m<sup>3</sup>, maximální potřeba vody ročně je 100 000 m<sup>3</sup>.

#### ▪ Potřeba pitné vody pro zaměstnance a návštěvníky

Výpočet denní potřeby vody vychází z předpokládaného počtu zaměstnanců (25), z předpokládané denní návštěvnosti (300 osob – na 1 hod směny vychází 38 osob) a specifické denní spotřeby vody na EO 60 l/den.

Průměrná denní spotřeba  $Q_p = (37,5 + 300) \cdot 60 \text{ l/den} = 3\,270 \text{ l/den}$

Maximální denní spotřeba  $Q_{\max d} = 3\,270 \text{ l/den} \cdot 1,25 = 4\,087,5 \text{ l/den}$

Maximální hodinová spotřeba  $Q_{\max h} = 4\,087,5 \text{ l/den} \cdot 2,10/8 = 1\,073 \text{ l/hod tj. } 0,30 \text{ l/s}$

Potřeba vody se může v průběhu roku měnit v závislosti na počtu návštěvníků.

#### ▪ **Potřeba elektrické energie**

Potřebný příkon elektrické energie pro celý záměr činí cca 200 kW pro čerpací stanici golfového hřiště, osvětlení apod. Očekávaná soudobost nepřesáhne 140 kW. Předpokládaná roční spotřeba bude činit cca 200MWh a bude závislá na době provozu. Příkon i soudobý odběr čerpacího zařízení může být nárazově vyšší, roční spotřebu však výrazně neovlivní.

*Energetická bilance, spotřeba celého areálu:*

Celkový instalovaný výkon  $P_i = 200 \text{ kW}$

Celkový soudobý příkon  $P_s = 140 \text{ kW}$

**Celková spotřeba elektrické energie 928 000 Kč**

#### ▪ **Potřeba pohonných hmot**

Pro provoz přístrojů pro úpravu hřiště, především sekaček, bude zajištěna dodávka pohonných hmot.

Spotřeba nafty 700 l / týden \* 25 týdnů 17 500 l

Spotřeba benzínu 300 l /týden \* 25 týdnů 7 500 l

**Celková spotřeba pohonných hmot 875 000 Kč**

#### ▪ **Kvalita materiálových dodávek**

Elektrická energie musí splňovat všechna kritéria kvality energie dle ČSN EN 50160 ve všech kontrolovaných parametrech, jako je například: frekvence, velikost, napětí, kolísání napětí, krátkodobé nebo dlouhodobé výpadky napětí.

Kvalita vody v celé oblasti je vysoce nad průměrem celé České republiky. Voda se bude upravovat jenom z technologických důvodů, pro umělé zavlažování.

Kvalita potravin dodávaných do restaurace by měla být v souladu s normou ISO 22000, která nabízí jedinečnou příležitost ke zredukování velkého počtu nejrozličnějších norem a prioritní orientaci na bezpečnost potravin v celém řetězci.

Tabulka 3 - Náklady materiálových dodávek

<b>Materiálové vstupy</b>	<b>Náklady v Kč</b>
Vodné, stočné	114 865
Elektrická energie	928 000
Pohonné hmoty	875 000
<b>Materiálové vstupy celkem</b>	<b>1 917 865</b>

### **3.1.6      *Lokalita projektu a životní prostředí***

#### **▪ Detailní popis lokality projektu**

Jde o členité území s výraznými vrcholy s mělkou, kamenitou půdou a skalními výstupy nebo skalkami, s rybníkem v nivě a s významným podílem lesních porostů. Významnou součástí řešeného území je rybník Šibeník s plochou 288126 m<sup>2</sup>. Převažuje využití ploch pro rostlinnou výrobu a rybníkářství. Malé lesní plochy a ostatní dřevinné porosty slouží jiným funkcím než produkci dřeva.

Určujícími biotickými krajinnými prvky jsou porosty lesního charakteru na vrcholu Šibeničnicku, doprovodné porosty u toků, břehové porosty a rákosiny kolem rybníka, louky a skalky na vrcholu vyvýšeniny nad rybníkem a pole ve velkých produkčních blocích (honech).

Určujícími urbánními krajinnými prvky jsou silnice s celnicí (hraniční přechod) a polní cesty, železniční trať, odvodňovací a závlahové kanály a hráz rybníka.

Určující kompoziční dominanty Mikulova jsou mimo tuto část krajiny. V tomto území jsou dominantami vrcholy pahorků Šibeniční vrch, Kóta (pahorek se skalními výchozy v jižní části území) se skalními výchozy v jižní části území a rybník.

#### **▪ Vliv projektu na životní prostředí**

Na základě analytických informací, konzultovaných na vstupním jednání zhotovitele se zadavatelem a se Správou CHKO, byly ohraničeny části území, ve kterých nelze připustit negativní vlivy na zájmy ochrany přírody - zóny s nejvyšší preferencí zájmu ochrany přírody. V takto rozděleném území bylo dále zvažováno umístění a různá

řešení golfového hřiště. Alternativní koncepce organizace prvku golfového hřiště, při respektu k zájmům ochrany přírody, vyústily ve vymezení částí území s preferencí funkcí nutných pro hru golfu – zóny s preferencí sportovně rekreačních aktivit. Důsledkem tohoto přístupu ke koordinaci funkcí bylo také vymezení zón přechodných, které poskytují možnost vzájemné podpory zájmu ochrany přírody s funkcemi sportovně rekreačními.

#### **Ochrana vodního režimu:**

- Projekt modelace hřiště by měl vycházet z podrobnějšího hydrologického průzkumu s cílem ochrany před zbytečnou likvidací zvodněného horizontu.
- Revitalizace drobných toků a vytvoření tůní.
- Využití vlastních odpadních vod po recyklaci.
- Podle výsledku hydrologického průzkumu a na základě pokračujícího monitoringu domovních studní přizpůsobovat intenzitu zavlažování.

#### **Ochrana přírody, krajiny a půdy**

- Omezit prostorově i plošně modelaci a výměru precizně udržovaných ploch (v této lokalitě důsledně dbát doporučení golfových architektů z posledních let, a to nevytvářet hřištěm stále zelenou umělou krajinu).
- K docílení pozitivního účinku na hnízdění ptáku je třeba zachovat stávající, dřevinný porost podél polních cest a v alejích, případně jej ozdravit a doplnit.
- Doporučeno neprovádět umělé osvětlení, případně konzultovat účel a umístění se Správou CHKO.
- Výskyt dravců řešit dohodou se Správou CHKO a úpravou podmínek po dobu jejich případného hnízdění.

## ▪ **Infrastruktura v lokalitě**

### **Doprava**

Hlavní příjezdová komunikace do řešeného území bude napojena na stávající komunikaci Mikulov-Ottenthal. Bude kopírovat severní hranici řešeného území. Komunikaci je nutno dále navrhovat s doprovodem oboustranného stromořadí. U této části komunikace se doporučuje vytvořit územní rezervu pro dopravu v klidu, jako zachytnou zónu pro řešenou lokalitu. V ose sever – jih bude komunikace pokračovat do středu řešeného území ve stávající stopě polní komunikace, jako dopravně zásobovací komunikace. Komunikace bude umožňovat pěší provoz.

V ploše uvažované jako I. etapa je možno umístit parkoviště pro 300 osobních aut a zásobovací smyčku. Parkování je možno v dalších krocích přípravy záměru řešit takovým způsobem, aby pro kapacitu běžného provozu (50 parkovacích míst) bylo parkování řešeno zpevněnou plochou. Tato plocha musí být v pohledu odcloněna zelení. Pro zbývajících 250 parkovacích míst, se kterými se počítá jen v případě krátkodobých a jednorázových akcí jako turnaj apod., je nutno zabezpečit parkování odpovídajícím způsobem na plochách s travnatým povrchem.

### **Inženýrské sítě**

Pro navrhovaný záměr bude nezbytné zabezpečit všechny důležité formy inženýrských sítí. Bude zapotřebí vybudovat přivaděč elektrické energie a pitné vody. Dále bude nutné vyřešit likvidaci odpadních vod a následně i odvedení dešťových vod. Velmi podstatné pro realizaci záměru bude i projekt zásobování závlahovou vodou, který zabezpečí zdroje minimálně o kapacitě 20 litrů/s. Kapacitu a trasování těchto inženýrských sítí bude řešit následná projektová dokumentace. Záměr je totiž situován do oblasti s nepříznivou hydrologickou bilancí a jakýkoliv zásah do této bilance se může negativně projevit nejen v zájmovém území, ale v celém povodí vodního toku Včelínek, včetně evropsky významných lokalit soustavy Natura 2000 a národních přírodních rezervací Slanisko u Nesytu a Lednické rybníky. Pro předměty ochrany těchto lokalit je zachování stávající hydrologické bilance klíčové, a proto je potřeba této problematice věnovat zvláštní pozornost. Následné fáze projektové a organizační přípravy realizace záměru – vytvoření golfového hřiště se musí způsobem bezpečným pro ochranu životního prostředí zabývat i vyřešením odpadového hospodářství, zejména nakládáním s biologickým odpadem získaným při provozu hřiště.

### **3.1.7      *Lokalita staveniště, dodávek zařízení nebo služeb***

Jedná se o členité území s výraznými vrcholy s mělkou, kamenitou půdou a skalními výstupy nebo skalkami, s rybníkem v nivě a s významným podílem lesních porostů. Významnou součástí řešeného území je rybník Šibeník s plochou 288126 m<sup>2</sup>. Převažuje využití ploch pro rostlinnou výrobu a rybníkářství. Malé lesní plochy a ostatní dřevinné porosty slouží jiným funkcím než produkci dřeva.

V celé lokalitě jsou ideální geologické podmínky, proto není třeba žádných zvláštních opatření. Celý projekt obsahuje pouze zemní a zahradnické práce. Pro příjezd strojů a zaměstnanců se počítá s napojením na stávající komunikaci Mikulov-Ottenthal.

### **3.1.8      *Odhad nákladů na pozemky, zařízení staveniště a objekty***

Náklady na pozemky se skládají ze dvou částí. První část je vyjmutí pozemků ze zemědělského půdního fondu. Vychází se z katastrální mapy, kde každá parcela má přiřazeno BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka). Zákon č. 151/1997 Sb. obsahuje v příloze tabulky, kde se podle BPEJ zjistí cena za m<sup>2</sup>. Většina parcel v místě vybudování golfového hřiště má BPEJ 05500 – cena 73 200 Kč/ha, BPEJ 00600 – cena 111 500 Kč/ha, tato studie je předběžná, proto jsem stanovil cenu výpočtem:

$$(76,58 \cdot 73\,200 \text{ Kč}) + (76,58 \cdot 111\,500 \text{ Kč}) = 5\,605\,656 + 8\,538\,670 = 14\,144\,326 \text{ Kč}$$

Druhou částí je odkup pozemků. Odhadem jsem stanovil cenu na 13 Kč/m<sup>2</sup>. Tato sazba je adekvátní typu pozemků, které se v lokalitě výstavby vyskytují.

Celková výměra golfového hřiště zaujímá výměru 1 531 600 m<sup>2</sup>. Z toho vyplývá, že cena bude následující:

$$1\,531\,600 \cdot 13 \text{ Kč/m}^2 = 19\,910\,800 \text{ Kč}$$

**Celkové náklady na pozemky činí: 14 144 326 Kč + 19 910 800 Kč = 34 055 126 Kč.**

### **3.1.9      *Technické řešení projektu***

Nejvýznamnější a nejrozsáhlejší položkou nákladů na pořízení investice jsou zemní práce. Golfové hřiště je specifické svým členitým terénem, ať už jsou to bankry, vodní příkopy, fairway, rafy a v neposlední řadě různá převýšení terénu pro větší atraktivitu a obtížnost hřiště. Výstavba a údržba moderních golfových hřišť patří k činnostem, kde je



kladen vysoký důraz na odbornost, zkušenosti a odpovídající a odzkoušené technologické postupy. Vzhledem k tomu, že je tato studie předběžná, budou tyto práce svěřeny firmě, která bude vítězem výběrového řízení.

Dalším důležitým vybavením golfového hřiště je systém zavlažování, který bude zajišťovat systém RAIN BIRD. Bez správného navržení a kvalitně nainstalovaného zavlažovacího systému si lze jen těžko představit dokonalé, správně fungující golfové hřiště. Značka RAIN BIRD se za dobu působnosti na českém trhu stala synonymem pro dokonalý zavlažovací systém golfového hřiště. Postřikovače, elektroventily, počítačově ovládaný systém, individuálně navrhované čerpací stanice i filtrační systémy, senzory, meteostanice – to vše je součástí sortimentu značky RAIN BIRD.

Další výraznou a nezbytnou položkou nákladů je technika pro profesionální údržbu travnatých ploch. A to hlavně profesionální sekačky, sběrače, aerifikátory a další speciální technika. Tu zajistí firma ITTEC s.r.o. protože je obchodním zastoupením celé řady světových výrobců jako je JACOBSEN, RANSOMES, YNO, SMTCO, TURFCO a další. Na všechny dodávané značky zajišťuje i servisní služby. Dále také firma dodává kompletní vybavení pro golfová hřiště značek PAR AID a dalších renomovaných výrobců.

#### ▪ **Výběr technologie pro provoz**

Výběr technologie je důležitou součástí projektu a nelze ji nijak zanedbat. Touto částí jsem se již zabýval v předešlém bodě, a proto nyní uvedu jen pár věcí na doplnění. Veškeré zemní práce jako jsou příprava staveniště, skryvka ornice, sběr kameniva, rozpojení zeminy, její přesun a uložení, zarovnání v patřičném spádu, sypání a zhutňování materiálu bude provádět firma, která vyhraje výběrové řízení. Může se stát, že realizaci projektu uskuteční více firem společně. Po odsouhlasení tvarů herních prvků stavitel zahájí práce na drenážích a rozvodech zavlažování. Bude proveden zavlažovací systém RAIN BIRD. Po zabudování zavlažovacího systému a drenáží bude probíhat úprava pláně, odebrání ornice z deponie a její rozhrnutí, stabilizace půdy, jemné modelování a zatravnění. Základem provozuschopnosti je údržba trávníku, tedy profesionální technika pro ošetřování travnatých ploch. Ty dodá firma ITTEC s.r.o.

▪ **Výběr strojů a zařízení**

Tabulka 4 - Kompletní vybavení

<b>Typ stroje</b>	<b>počet</b>	<b>Cena celkem</b>
JACOBSSEN GK 522 – ruční sekačka greenu + příslušenství	8	1 428 000
JACOBSSEN GKIV plus diesel – tří-vřetenová sekačka greenu	4	3 422 500
JACOBSSEN GK 340 4 WD	2	2 360 800
JACOBSSEN GK 1900 3 WD	1	655 000
JACOBSSEN GK AR250 4WD	1	1 100 000
JACOBSSEN GK AR3 4WD	1	800 000
Ransomes FRONTLINE 728 4WD – žací sekačka	1	600 000
EZGO MPT 1200G – užitkový vozík	4	750 000
CUSHMAN TRUCSTER 4Wheel – postřikovač	1	1 000 000
Traktor Shibaura ST333 HST-4	1	850 000
JACOBSSEN B-40 fukar na listí za traktor	1	790 000
JACOBSSEN GROOMASTER II Diesel	1	410 000
Mobiliář hřiště, vlajky, myčky míčků, navigace	1	400 000
Drobné nářadí	1	200 000
<b>Cena celkem</b>		<b>14 766 300 Kč</b>

## ▪ Stavební práce a organizace výstavby

Cena stavebních prací přesáhne 2 mil. Kč, proto bude muset být vypsáno výběrové řízení na dodavatele stavebních prací. Vypsání výběrového řízení se předpokládá před podáním žádosti o stavební povolení. Hlavním hodnotícím kritériem bude cena. Investor zvolí hodnotící komisi, která vybere nejlepší nabídku. S vybraným dodavatelem bude sepsána smlouva o dílo. Vybraný dodavatel bude nejen zodpovědný za správné dodržování technologických postupů, ale také převezme zodpovědnost za dodržování projektové dokumentace a projektových cílů. Bude vést stavební deník a každý týden vyhotoví zprávu o postupu stavebních prací. Stavební práce budou obsahovat pouze zemní práce.

Investorem bude najat autorizovaný odborník v oboru, který bude stavebním dozorem. Bude kontrolovat práci dodavatele a hájit zájmy investora. Výběr této osoby bude před zahájením územního řízení. Najatý odborník bude seznamovat investora s průběhem stavebních prací a bude dohlížet na plnění smlouvy o dílo. Bude zprostředkovávat komunikaci mezi dodavatelem a investorem.

Budou stanovena místa v období provozování areálu, na která je vytvořen požadavek údržby a opravy. Významnou údržbou musí procházet závlahový systém. Tato revize se týká celého systému a to vždy po ukončení sezony. Jelikož je závlahový systém uložen asi 30 cm pod povrchem, tedy v zamrzlé hloubce, bude potřeba systém vypustit tlakovým vzduchem z kompresoru. Revizí též projde ovládací jednotka. Postřikovače budou během zimního období chráněny, tak aby nebyly poškozeny. Pravidelnou údržbou budou též procházet veškeré strojní zařízení. Budou prováděny dílčí pravidelné údržby během sezony vždy po 2 týdnech provozu, v případě nepodstatné závady se oprava provede v mimosezonním období. V prvních letech, kdy stroje podléhají záruční lhůtě, nebudou revize představovat velké finanční náklady, avšak do budoucna se s nimi musí počítat. Dodavatelské firmy jednotlivých strojů a zařízení budou provádět zaškolování zaměstnanců přímo na místě. Zaměstnanci budou proškoleni o bezpečnosti práce.

▪ **Odhad celkových investičních nákladů**

Tabulka 5 - Náklady na pořízení investice

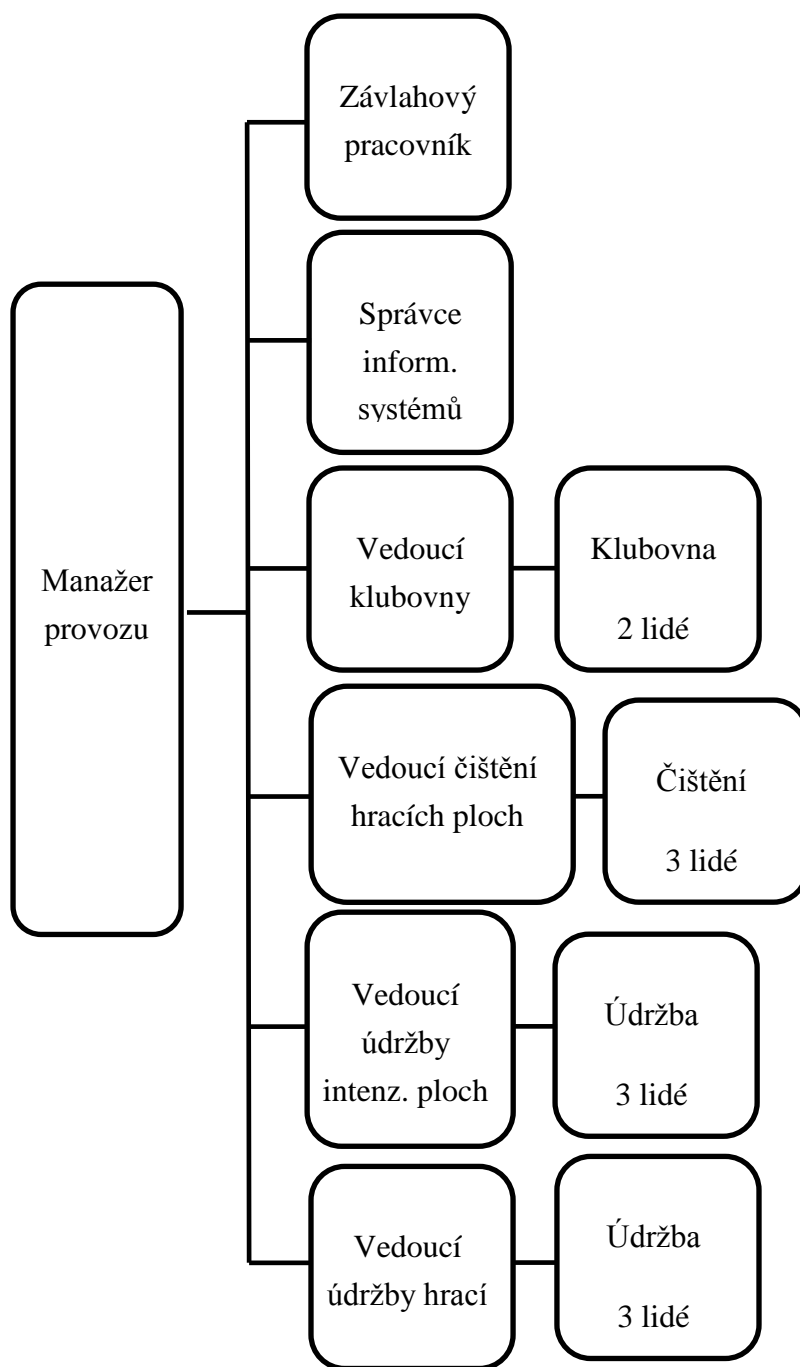
<b>Části projektu</b>	<b>Cena v Kč</b>
SO 01 Zemní práce	13 664 778
SO 02 Zatrávnění hřiště	4 000 000
PS 01 Závlahový systém	10 000 000
Stroje a zařízení	14 766 300
Pozemky	34 055 126
Projekční a inženýrská činnost	2 837 136
<b>Celkové náklady projektu</b>	<b>79 323 340</b>

**3.1.10 Organizace provozu a režijní náklady**

▪ **Vedení a organizace provozu**

Organizační struktura bude třívrstvá. Investor si vybere manažera provozu, který bude zodpovídat za chod a provoz areálu. Bude zodpovědný za výkon zaměstnanců. Bude se jednat o osobu, která má zkušenosti a praxi v oboru řízení golfového hřiště.

Další součástí struktury, budou vedoucí jednotlivých sekcí, kteří se budou zodpovídat manažerovi, viz níže.



Obrázek 1 – Organizační schéma

Tabulka 6 - Přehled nákladů na provoz

<b>Provozní režie</b>	<b>Náklady v Kč</b>
Mzdy $11 \cdot 13\,000 \cdot 7 + 2 \cdot 15\,000 \cdot 7$	1 211 000
Odvody z mezd zaměstnanců	423 850
Elektrická energie	928 000
Pohonné hmoty	875 000
Vodné, stočné	114 865
Úprava a údržba	100 000
Hnojivo na hřiště	750 000
<b>Náklady celkem</b>	<b>4 402 715</b>

Tabulka 7 - Administrativní režie

<b>Administrativní režie</b>	<b>Náklady v Kč</b>
Mzdy $1 \cdot 35\,000 \cdot 12$	420 000
Odvody z mezd zaměstnanců	147 000
Telekomunikační poplatky	80 000
Pojištění	120 000
<b>Náklady celkem</b>	<b>767 000</b>

Tabulka 8 - Marketingové režie

<b>Režie na marketing</b>	<b>Náklady v Kč</b>
Propagace	1 000 000
Vzdělávání zaměstnanců	50 000
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 050 000</b>

Tabulka 9 - Odpisy

<b>Odpisy</b>	<b>Náklady v Kč</b>
Odpisy	2 000 000
<b>Náklady celkem</b>	<b>2 000 000</b>

Tabulka 10 - Celkové režijní náklady provozu

<b>Režijní náklady</b>	<b>Náklady v Kč</b>
Provozní režie	4 402 715
Administrativní režie	767 000
Režie na marketing	1 050 000
Odpisy	2 000 000
<b>Náklady celkem</b>	<b>8 219 715</b>

### 3.1.11 Lidské zdroje

#### ▪ Náklady vlastníka společnosti

Investor je v tuto chvíli ještě neznámý. Předpokládá se, že v náběhové a produktivní fázi projektu, bude zisk společnosti použit ke splácení úvěru od komerční banky. V dalších letech pak použije zisk k rozšíření areálu či služeb.

#### ▪ Přehled lidských zdrojů

Tabulka 11 - Přehled lidských zdrojů

<b>Stálí pracovníci</b>	<b>Mzdový tarif v Kč</b>
Manažer provozu	35 000
<b>Sezónní pracovníci</b>	
Údržba hrací plochy – 3 pracovníci, 7 měsíců	13 000
Údržba intenz. ploch – 3 pracovníci, 7 měsíců	13 000
Čištění hrací plochy – 3 pracovníci, 7 měsíců	13 000
Klubovna – 2 pracovníci, 7 měsíců	13 000
Informační systémy – 1 pracovník, 7 měsíců	15 000
Závlaha – 1 pracovník, 7 měsíců	15 000

Firmy, které poskytnou veškerá zařízení, provedou zaškolení zaměstnanců. Zaměstnanci budou zodpovědní za dodržování pracovních postupů. Pracovníci také projdou vstupní zdravotní prohlídkou a školením o bezpečnosti práce na pracovišti.

#### ▪ Požadavky na prostředí

Pracovní prostředí v golfovém areálu nabízí příjemné podmínky pro práci a to hlavně z důvodu, že práce probíhají během teplých letních měsíců. Další výhoda spočívá v krásném pracovním prostředí, které nabízí golfové hřiště, tím je myšleno prostředí zelených trávníků a čistého ovzduší.



▪ **Mzdové a ostatní náklady**

Tabulka 12 - Mzdové a ostatní náklady za jeden rok

<b>Stálí pracovníci</b>	<b>Náklady v Kč</b>
Manažer provozu	420 000
<b>Sezónní pracovníci</b>	
Údržba hrací plochy – 3 pracovníci, 7měsíců * 13 000	273 000
Údržba intz. Ploch – 3 pracovníci, 7měsíců * 13 000	273 000
Čištění hrací plochy – 3 pracovníci, 7měsíců * 13 000	273 000
Klubovna – 2 pracovníci, 7 měsíců * 13 000	182 000
Informační systémy – 1 pracovník, 7 měsíců * 15 000	105 000
Závlaha – 1 pracovník, 7 měsíců * 15 000	105 000
<b>Celkové mzdové náklady</b>	<b>1 631 000</b>

### **3.1.12      *Harmonogram realizace projektu***

Předpokládáme začátek časového harmonogramu v květnu 2014. Dále bude podána žádost a stavební povolení. Vydání tohoto povolení se předpokládá v srpnu téhož roku, kdy je také naplánován začátek výstavby golfového hřiště.

### **3.1.13      *Finanční analýza předkladatele***

Danou analýzu provádí specializovaná firma, která má s danou problematikou potřebné zkušenosti a znalosti. Vzhledem k tomu, že náš předpokládaný investor zatím není znám, nelze posoudit jeho finanční stabilitu.

### 3.1.14 Finanční a ekonomická analýza projektu

#### ▪ Zaměření a cíle

Celý region Mikulovska je zaměřený výhradně na letní turistiku. Lidé sem každý rok přijíždějí, aby navštívili zdejší památky, vinné sklepy a s tím spojené letní aktivity jako je cyklistika, pěší turistika. Každý rok se ve městě konají kulturní akce, za kterými přijíždí velké množství turistů.

Výstavbou golfové hřiště by se region ještě více zatraktivnil, lidé by měli možnost si golf vyzkoušet a seznámit se s ním. Golf je sport, který není nikterak fyzicky náročný a není věkově omezen. Dalo by se říct, že golf patří mezi nejzdravější sporty a ty sporty, které se v posledních letech těší největšímu nárůstu popularity. Vybudování takového hřiště s sebou nese spoustu pozitiv, jako zvýšený zájem o ubytování, vytvoření nových pracovních míst, ekonomický růst místních podnikatelů, zvýšení popularity města.

#### ▪ Základní hlediska

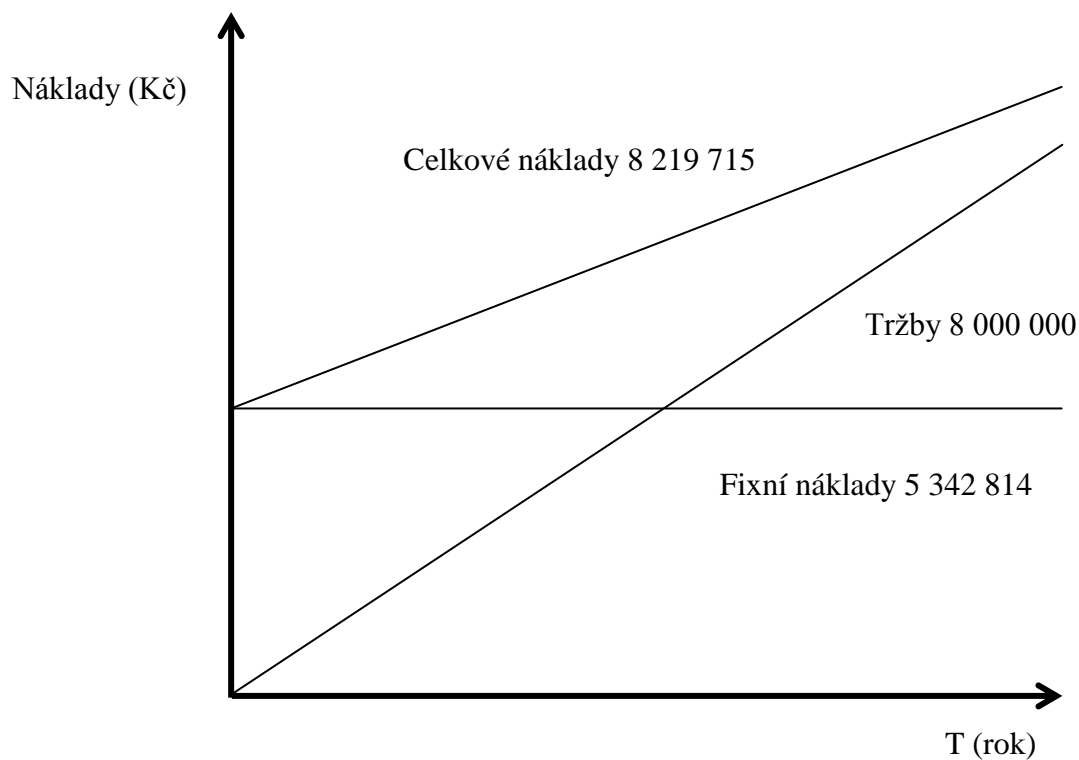
Z výše uvedených kapitol víme, že celková cena golfového hřiště bude přibližně 79 000 000 Kč. Město Mikulov má v úmyslu celou realizaci projektu zadat soukromému investorovi, který bude projekt dotovat vlastním kapitálem, nebo formou úvěru od nějaké z komerčních bank.

Roční hospodaření golfového hřiště předpokládá roční tržby okolo 8 mil. Kč. Hlavní zdroje příjmů budou poplatky od hráčů a reklama. V následujících letech se počítá s navýšením poplatků a tím i zvýšení tržeb. Reklamy by měly být umístěny po celém areálu, ale zároveň nesmí být jejich rozmístění přehnané, aby nenarušovaly příjemnou atmosféru golfového hřiště.

Tabulka 13 - Předpokládané tržby za rok

Tržby	Příjmy v Kč
Poplatky od hráčů	5 000 000
Reklama	3 000 000
<b>Celkem</b>	<b>8 000 000</b>

Předpokládaný výsledek hospodaření pro první rok je ztráta 219 715 Kč, plynoucí z rozdílu tržeb a nákladů na provoz. Tento výsledek z hlediska investora není tak zlý, v příštích obdobích může nastavit poplatky tak, aby se ocitl v zisku. Může taky zkusit zažádat o příspěvek od města Mikulov.



Obrázek 2 – Bod zvratu

Tabulka 14 - Členění nákladů na fixní a variabilní

Celkové náklady	8 219 715
Fixní náklady	5 342 814
Variabilní náklady	2 876 901

### 3.1.15 Závěr a doporučení

Realizací toho projektu by se dozajisté zvýšila atraktivita zdejšího regionu, proto se dá očekávat pozitivní ohlas zdejších obyvatel a hlavně místních podnikatelů. Vznik golfového hřiště se může stát rozhodujícím aspektem při rozhodování o umístění provozovny či sídla společnosti. To může mít za následek příliv nových investorů, kteří mohou hodnotit tento projekt jako důvod zakoupení nemovitosti v dané lokalitě, zvýšený zájem pak může vést k navýšení ceny stávajících nemovitostí a tím bude zvýšen příjem do obecní pokladny. Celý projekt má hodně kladných stránek, jak už jsem v této práci zmínil.

## 3.2 Stanovení celkové ceny projektu

Pro upořádání a lepší orientaci jsem sestavil souhrnný rozpočet nákladů dle hlav. Všechny ceny jsou odvozené, nebo počítané.

### 3.2.1 Rozdělení ceny dle hlav projektu

#### ▪ Hlava I – Projektové a průzkumné práce

Cenu těchto prací jsem stanovil podle Výkonového a honorářového řádu v hodnotě 10% z celkového součtu nákladů hlav II, III a VI. Tato cena činí 2 837 136 Kč.

#### ▪ Hlava II – Provozní soubory

Tabulka 15 - Cena provozních souborů

PS 01	Závlahový systém	10 000 000
<b>Celkem</b>		<b>10 000 000</b>

#### ▪ Hlava III – Stavební objekty

Tabulka 16 - Cena stavebních objektů

SO 01	Zemní práce	13 664 778
SO 02	Zatravnění hřiště	4 000 000
<b>Celkem</b>		<b>17 664 778</b>

▪ **Hlava IV – Stroje a zařízení**

Cena byla stanovena podle nabídky specializované firmy.

**Celková cena činí 14 766 300 Kč.**

▪ **Hlava V – Umělecká díla**

Cena je nulová, žádné umělecká díla se v projektu nevyskytují.

▪ **Hlava VI - Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby**

Cenu jsem stanovil předběžným vyčíslením s využitím procentních přírážek k nákladům hlavy III na základě již realizovaných staveb a činí 4%.

**Celková cena činí 706 591 Kč.**

▪ **Hlava VII – práce nestavebních organizací**

Cena je nulová, žádné práce nestavebních organizací se v projektu nevyskytují.

▪ **Hlava VIII – Rezerva**

Byla stanovena odhadem ve výši 8% z celkových nákladů hlavy III.

**Celková cena činí 1 413 182 Kč.**

▪ **Hlava IX – Ostatní náklady**

Tabulka 17 - Cena ostatních nákladů

Pozemky – vyjmutí ze ZPF	14 144 326
Pozemky – odkoupení	19 910 800
<b>Celkem</b>	<b>34 055 126</b>

▪ **Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby**

Tato cena byla stanovena podle Výkonného honorářového řádu v hodnotě 4% z celkového součtu nákladů II, III a VI. Tato cena činí 734 854 Kč.

**Celková cena projektu golfového hřiště činí 78 605 977 Kč.**

## 4 ZÁVĚR

Fesibility study je povinnou přílohou většiny projektů s náklady převyšujícími hranici, určenou dotačním titulem. Hlavním účelem je prokázat, že subjekt, který projekt realizuje, má jasnou představu o tom, jak investice proběhne a jak bude dál zajištěn provoz. Je nutné prokázat životaschopnost projektu.

Moje diplomová práce zaměřená výhradně na výstavbu golfového hřiště ve městě Mikulov obsahuje vypracovanou studii proveditelnosti, stanovení celkové ceny projektu bez DPH, včetně nákladů na provoz po dobu jednoho roku. V práci jsem se nezabýval výstavbou provozních a obytných prostorů. Za použití teoretických podkladů a aplikací všech dostupných informací, pokládám za nejdůležitější přínos mé diplomové práce vymezení lokality, stanovení nákladů na golfový klub, analýzu nabídky a poptávky včetně tržních cen za produkty nebo služby, vymezení vlivu výstavby na životní prostředí, stanovení nákladů na pozemky, výběr technologie na výstavbu a provoz, včetně strojů, vymezení pracovních pozic, stanovení režijních nákladů a stanovení celkové ceny.

V současném stupni dostupných informací nelze Cost and benefit analýzu, jak je v teoretické části zmíněna, provést, nicméně studie proveditelnosti je kompletní a lze předpokládat, že s výsledky z této práce lze dále pracovat, to znamená upřesňovat, případně doplňovat.

Při stanovení všech těchto poznatků mohu konstatovat, že výstavba golfového hřiště v Mikulově je realizovatelná a kromě toho projekt vyvolá celou řadu pozitivních faktorů pro celý region.

## SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Analýza golfových hřišť v Jihomoravském kraji .....	72
Tabulka 2 - Výpočet vody pro 18-jamkové hřiště .....	75
Tabulka 3 - Náklady materiálových dodávek .....	77
Tabulka 4 - Kompletní vybavení .....	82
Tabulka 5 - Náklady na pořízení investice.....	84
Tabulka 6 - Přehled nákladů na provoz.....	86
Tabulka 7 - Administrativní režie .....	86
Tabulka 8 - Marketingové režie .....	87
Tabulka 9 - Odpisy.....	87
Tabulka 10 - Celkové režijní náklady provozu .....	87
Tabulka 11 - Přehled lidských zdrojů .....	88
Tabulka 12 - Mzdové a ostatní náklady za jeden rok.....	89
Tabulka 13 - Předpokládané tržby za rok .....	90
Tabulka 14 - Členění nákladů na fixní a variabilní.....	91
Tabulka 15 - Cena provozních souborů .....	92
Tabulka 16 - Cena stavebních objektů.....	92
Tabulka 17 - Cena ostatních nákladů .....	93

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Organizační schéma.....	87
Obrázek 2 – Bod zvratu.....	93

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Souhrnný rozpočet
Příloha č. 2 – Rozpočet jamkoviště
Příloha č. 3 – Rozpočet hrací plochy
Příloha č. 4 – Rozpočet odpaliště
Příloha č. 5 – Vytyčení golfového hřiště v územním plánu

## SEZNAM ZKRATEK A POUŽITÝCH SYMBOLŮ

ČSTV	– Český svaz tělesné výchovy
USA	– United States of America
ZPF	– Zemědělský půdní fond
DPH	– daň z přidané hodnoty
sb.	– sbírky
ČR	– Česká republika
EU	– Evropská unie
CBA	– analýza nákladů a užitků
C&B	– Costs and Benefits Analysis
FRR	– ukazatel finanční vnitřní míry návratnosti



ERR – ukazatel ekonomické vnitřní míry návratnosti

NPV – čistá současná hodnota

IRR – vnitřní výnosové procento

PV – současná hodnota

$PVCF_t$  – současná hodnota hotovostního toku v roce  $t$

$CF_t$  – peněžní toky

$r$  – diskontní sazba

$PV_t$  – současná hodnota všech hotovostních toků od období 1, až do období „ $n$ “

$t$  – symbol konkrétního období

$n$  – poslední hodnocené období

NPV/I – index rentability

IC – investiční náklady

I – vstupní náklady

k.ú. – katastrální území

PUR – politika územního rozvoje

EO – ekvivalentní obyvatel

CHKO – chráněná krajinná oblast

BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka

## SEZNAM ZDROJŮ

- [1] Felderer, B.: *Sport a ekonomie v Evropě – Rozhlédnutí po obzoru* [pdf]. [cit. 2012-11-13]. Dostupný z: <<http://www.esce.at/speafile/0604%20BKA%20Sport%20a%20Ekonomie%20SpEA%20CZ.pdf>>
- [2] *Golf: sport třetího tisíciletí* [online]. Stránky HrajGolfZměňŽivot [cit. 2012-11-17]. Dostupné z: <<http://www.hrajgolfzmenzivot.cz/o-golfu/>>
- [3] *Golf* [online]. Stránky Wikipedia [cit. 2012-11-17]. Dostupné z: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Golf>>
- [4] *Zákon o ochraně zemědělského půdního fondu* [online]. Stránky businesscenter.cz [cit. 2012-11-21]. Dostupné z: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/ozpf/>>
- [5] Korytářová, J.: *Ekonomika investic* [online studijní opora]. Fakulta stavební, VUT Brno, 2006.
- [6] Sieber, P.: *Studie proveditelnosti* [metodická příručka pdf]. [cit. 2012-11-15]. Dostupné z: <[http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/ba9f7282-523e-4f15-b8c9-88eafc287406/Studie-proveditelnosti\\_ba9f7282-523e-4f15-b8c9-88eafc287406.pdf](http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/ba9f7282-523e-4f15-b8c9-88eafc287406/Studie-proveditelnosti_ba9f7282-523e-4f15-b8c9-88eafc287406.pdf)>
- [7] Korytářová, J., Fridrich, J., Puchýř, B.: *Ekonomika investic*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-214-2089-8.
- [8] Sieber, P.: *Analýza nákladů a přínosů* [metodická příručka pdf]. [cit. 2012-11-25]. Dostupné z: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/3a86fbee-beab-48cb-8ad1-aa9ed89af9bc/1136372212-zpracov-n-anal-zy-n-klad-a-p-nos>>
- [9] Korytářová, J.: *Investování* [online studijní opora]. Fakulta stavební, VUT Brno, 2009.
- [10] *Veřejné zakázky* [online]. Stránky BusinessInfo.cz [cit. 2012-12-02]. Dostupné z:< <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/verejne-zakazky-opu-4643.html#b61> >

Příloha č. 1 – Souhrnný rozpočet

**Položkový rozpočet stavby**

Datum: 10.1.2013

Stavba : **0000001      Golfové hřiště**

**Objednatel :** Městský úřad města Mikulov

IČO :

DIČ :

**Zhotovitel :** Václav Hanke

IČO :

DIČ :

Za zhotovitele :

Za objednatele :

		Rozpočtové náklady
Základ pro DPH	14 %	0,00
DPH	14 %	0,00
Základ pro DPH	20 %	13 664 779,29
DPH	20 %	2 732 956,00
Zaokrouhlení		-0,29
<b>Cena celkem</b>		<b>16 397 735,00</b>

**Rekapitulace stavebních objektů a provozních souborů**

Číslo a název objektu / provozního souboru	Základ DPH 14 %	Základ DPH 20 %	DPH celkem	Cena celkem	%
0001 Jamkoviště	0,00	1 389 412,29	277 882,46	1 667 294,75	10,17
0002 Hrací plocha	0,00	11 988 849,40	2 397 769,88	14 386 619,28	87,74
0003 Odpaliště	0,00	286 517,60	57 303,52	343 821,12	2,10
<b>Celkem za stavbu</b>	<b>0,00</b>	<b>13 664 779,29</b>	<b>2 732 955,86</b>	<b>16 397 735,15</b>	<b>100,00</b>

**Rekapitulace stavebních rozpočtů**

Číslo	Název	Základ DPH 14 %	Základ DPH 20 %	DPH celkem	Cena celkem	%
0001	Jamkoviště	0,00	1 389 412,29	277 882,46	1 667 294,75	10,17
0002	Hrací plocha	0,00	11 988 849,40	2 397 769,88	14 386 619,28	87,74
0003	Odpaliště	0,00	286 517,60	57 303,52	343 821,12	2,10
	<b>Celkem za stavbu</b>	<b>0,00</b>	<b>13 664 779,29</b>	<b>2 732 955,86</b>	<b>16 397 735,15</b>	<b>100,00</b>

**Rekapitulace stavebních dílů**

Číslo	Název	Celkem	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS
1	Zemní práce	10 080 506,70	10 080 506,70	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Komunikace	3 584 272,59	3 584 272,59	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Cena celkem</b>	<b>13 664 779,29</b>	<b>13 664 779,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Příloha č. 2 – Rozpočet jamkoviště

**Položkový rozpočet**

S:	0000001	Golfové hřiště
O:	0001	Jamkoviště
R:	0001	Jamkoviště

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem
Díl:	1	Zemní práce				812 247,30
1	171101112R00	Uložení sypaniny z hornin nesoudrž. s l(d) do 0,9	m3	890,00000	69,13	61 525,70
2	171101131R00	Uložení sypaniny z hor.soudržných a nesoudržných	m3	763,02000	60,53	46 185,60
3	171 103-1112	Sběr kameniva strojně	m2	3 063 200,00000	0,23	704 536,00
Díl:	5	Komunikace				929 432,99
4	589116112R00	Kryt ploch pro tělových. hlinitopísčitých tl. 5 cm	m2	2 542,00000	66,60	169 297,20
5	10311104.AR	Rašelina substrátová třídy III VL	m3	127,16000	729,30	92 737,79
6	583311005R	Kamenivo těžené frakce 0/2 D Jihomor. kraj	T	763,00000	269,40	205 552,20
7	58337368R	Štěrkopísek frakce 0-63 tř.A	T	1 579,50000	292,40	461 845,80

Příloha č. 3 – Rozpočet hrací plochy

**Položkový rozpočet**

S:	0000001	Golfové hřiště
O:	0002	Hrací plocha
R:	002	Hrací plocha

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem
Díl:	1	Zemní práce				9 334 009,80
1	111201101R00	Odstranění křovin i s kořeny na ploše do 1000 m2	m2	4 000,00000	37,80	151 200,00
2	111201103R00	Odstranění křovin i s kořeny na ploše nad 10000 m2	m2	1 048 986,00000	8,60	9 021 279,60
3	131401102R00	Hloubení nezapažených jam v hor.5 do 1000 m3	m3	318,60000	507,00	161 530,20
Díl:	5	Komunikace				2 654 839,60
4	582136688	Uložení sypaniny do násypů s hrubým urovnáním povrchů - písčitá zemina(frakce 0-2)	m3	318,00000	732,20	232 839,60
5	582136689	Stylový dřevěný mostek přes vodoteč šířky 2,6m, impregnovaný	ks	7,00000	346 000,00	2 422 000,00

Příloha č. 4 – Rozpočet odpaliště

**Položkový rozpočet**

S:	0000001	Golfové hřiště
O:	0003	Odpaliště
R:	0003	Odpaliště

P.č.	Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem
Díl:	1	Zemní práce				286 517,60
1	171101112R00	Uložení sypaniny z hornin nesoudrž. s I(d) do 0,9	m3	776,00000	70,50	54 708,00
2	10311104.AR	Rašelina substrátová třídy III VL	m3	64,80000	650,00	42 120,00
3	583311005R	Kamenivo těžené frakce 0/2 D Jihomor. kraj	T	1 772,80000	107,00	189 689,60

Příloha č. 5 - Vytyčení golfového hřiště v územním plánu

